

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kürnbach

Wohnhaus für die große Familie - Mehrgenerationenhaus / Mehrfamilienhaus - mietfrei



Objekt-Nr. OM-317513

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

75057 Kürnbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	335,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein geräumiges Mehrfamilienhaus mit ca. 335 m² Wohnfläche und ca. 100 m² Nutzfläche in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand.

Das Haus wurde im Jahr 1972 / 1973 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Strom und Wasser wurden im Haus teilweise (Umbau 2000) erneuert.

Man betritt das Haus geschützt durch einen Windfang und gelangt in das zentrale Treppenhaus. Von hier gelangt man zu den 3 Wohnungen und den Kellerräumen.

Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 140 m² besteht aus einem großen hellen Wohnzimmer mit einem schönen Erker und dem Zugang zur Terrasse (35 m²) mit Süd-Ost-Ausrichtung. Im Winter schafft der vom Keller mit Holz beheizte Kachelofen (Ofenbank) behagliche Wärme. Über den Essbereich gelangen sie in die praktisch angeordnete Küche. Diese hat auch einen Zugang zum Treppenhaus, was z.B. bei Einkäufen sehr hilfreich ist. Weiter hat die Wohnung noch 4 unterschiedlich große Zimmer die als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden können. Das helle Bad mit WC hat eine Badewanne und eine Dusche sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich ist noch ein Gäste-WC vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich eine helle ca. 125 m² große Wohnung. Diese wurde im Jahr 2000 mit Dachgauben erweitert, so dass man in den meisten Zimmern normale Raumhöhen hat. Das Zentrum der Wohnung ist das wunderschöne Wohn- und Esszimmer mit offenem Küchenbereich. Hier verleiht der offene Dachgiebel viel Freiraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen sie auch auf den Süd-West-Balkon (ca. 8 m²) mit Markise. Eine Anschlussmöglichkeit für einen Holzofen ist vorhanden. Vom Flur der Wohnung gelangen sie in die 4 weiteren Zimmer die je nach Belieben als Schlaf- oder Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das Tageslichtbad mit WC, Dusche und Badewanne vervollständigt die Wohnung. Auch in diesem Bad hat es Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlichen Stauraum gibt es im von der Wohnung zugänglichen Speicher.

Im Untergeschoss befindet sich die dritte Wohnung mit ca. 70 m² und einem separaten Eingang. Aufgrund der Geländeform handelt es sich hier um eine „normale“ Wohnung und nicht um eine Kellerwohnung, da alle Zimmer normale Fenster haben. Die Wohnung hat ein großes Wohnzimmer, eine Küche sowie 2 weitere Räume die je nach Gebrauch als Schlaf- oder Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das Bad mit WC hat eine Dusche. Ein Sitzplatz im Garten kann geschaffen werden.

Die 3 Wohnungen sind in sich abgeschlossen und auch versorgungstechnisch weitestgehend getrennt. Die Wohnungen im EG und OG können bei Bedarf mit wenigen Baumaßnahmen zusammengelegt werden.

Weiter befinden sich im Untergeschoss weitere Räume (ca. 100 m²), die als Keller, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden können. Einer der Räume hat einen separaten Eingang.

Auf dem ca. 1000 m² großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Garage (ca. 25 m²) und eine Hütte – jeweils mit angebautem Holzlager.

Der große Garten bietet viel Platz und Freiraum für eigene Projekte. Ein Pool findet hier genauso Platz wie die Möglichkeit Obst und Gemüse anzubauen. Oder man nutzt ihn einfach als Spielwiese, zur Entspannung und zum Genießen der Sonne und für Grillpartys. Der Phantasie sind wenig Grenzen gesetzt.

Die Immobilie bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Man kann sie als Wohnhaus für die große Familie oder als Mehrgenerationenhaus nutzen. Eine Nutzung als Mehrfamilienhaus ist auch denkbar. Eine Teilvermietung zur Mitfinanzierung ist auch eine weitere Option.

Gerne können sie das Haus mit seinem Potenzial bei einer Besichtigung besser kennenlernen.

Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

Ausstattung

Ausstattung:

- Heizung der Wohnräume im EG, OG und UG mit Nachtspeicheröfen
- zusätzliche Heizung EG über Holzofen im UG
- Anschlussmöglichkeit für Holzofen im OG (Ofen kann übernommen werden)
- Warmwasserboiler beheizt mit Solarthermie bzw. Strom – Einbau 2000
- Isolierte Außenwände
- Erker / Balkon – Umbau 2000
- Dachgauben – Umbau 2000
- Dachziegel inkl. Isolierung erneuert – ca. 2012
- Isolierglasfenster mit Rollläden (fast im ganzen Haus)
- 1 Kamin
- Treppen aus Stein bzw. Stahl- und Holzkombination
- Treppenlift für die Eingangstreppe (momentan nicht eingebaut)
- Treppenlift vom EG ins UG (eingebaut)
- Wohn- und Esszimmer EG und OG mit Echtholzparkett (Eiche) – Einbau 2000
- Einbauküche EG - Einbau 2000
- Bad EG und OG gefliest – Einbau 2000
- Bad UG gefliest bzw. mit PVC – Einbau ca. 2008
- Flur OG mit Vinyl – Einbau 2018
- Restliche Räume mit verschiedenen Belägen – Fliesen, Teppich oder PVC auf Gussasphalt mit Trittschalldämmung
- Zimmerdecken aus Holz (fast im ganzen Haus)
- große Terrasse
- großer Balkon
- ...

Aufteilung Wohnhaus:

Erdgeschoss (Hochparterre):

Wohnung bestehend aus 1 großes Wohn- und Esszimmer, 4 Schlafzimmer (oder andere Nutzung), 1 Küche, 1 Bad mit Wanne, Dusche und WC, 1 Gäste-WC und 1 Flur sowie 1 große Terrasse

Obergeschoss (Dachgeschoss):

Wohnung bestehend aus 1 großes Wohn- und Esszimmer, 4 Schlafzimmer (oder andere Nutzung), 1 Küche, 1 Bad mit Wanne, Dusche und WC, und 1 Flur sowie 1 großer Balkon

Zugang zu einem Speicher (isoliert) – nutzbar als Stauraum (keine Stehhöhe)

Gartengeschoss (Untergeschoss):

Wohnung bestehend aus 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer (oder andere Nutzung), 1 Küche, 1 Bad mit Dusche und WC und 1 Flur

1 Kellerraum, 2 Mehrzweckräume, 2 kleine Nebenräume und 1 Flur

Aufteilung Nebengebäude:

Garage: große Garage mit angebautem Holzlager

Hütte: kleinere, gut gedämmte Hütte mit angebautem Holzlager

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé können sie uns gerne kontaktieren.

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf zusammengetragene Informationen. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben durch uns oder Rohbaumaße.

Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag und nicht im Kaufpreis enthalten.

Wie auf einigen Bildern zu sehen ist, ist das Haus fast komplett ausgeräumt.

Ein Energieausweis wird momentan erstellt.

Der angegebene Kaufpreis ist als Verhandlungsbasis zu verstehen.

Lage

Die Gemeinde Kürnbach, in der sich die Immobilie befindet, ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg und liegt in der Region Kraichgau, etwa 30 Kilometer nordwestlich von Karlsruhe. Der Weinort Kürnbach ist in einer hügeligen Landschaft eingebettet und befindet sich inmitten von Feldern und Wiesen. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, kleinen Wäldern, idyllischen Weinbergen und dem Schlosswiesensee.

Im charmanten Ortskern wird durch einige historische Fachwerkhäuser und die ev. Kirche geprägt.

Die Einwohnerzahl von Kürnbach liegt bei etwa 2.380 Menschen.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Es gibt verschiedene Geschäfte, darunter Lebensmittelgeschäfte, einen Fachmarkt für Heimtier, Garten, Haus und Hof, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Apotheke. Auch ein Arzt ist im Ort vorhanden. Ein medizinisches Versorgungszentrum ist im Bau.

In den Nachbargemeinden hat es zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Zwei Kindergärten und eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung (Grundschule Kürnbach) sind am Ort. Weiterführende Schulen gibt es im Nachbarort Oberderdingen (ca. 4 km) bzw. in Bretten (ca. 12 km).

Zahlreiche Vereine, Sportstätten und Rad- und Wanderwege bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt ist Kürnbach ein beschaulicher Ort inmitten einer schönen Naturlandschaft. Es eignet sich gut als Ausgangspunkt, um die Umgebung zu erkunden oder einfach die Ruhe und Entspannung fernab des städtischen Trubels zu genießen.

Die Stadtbahn Karlsruhe - Bretten - Eppingen - Heilbronn ist 3 km entfernt und mit dem Bus oder dem Auto bequem zu erreichen. Weiter gibt es einen guten ÖPNV.

Die Städte Bretten und Eppingen sind über die Bundesstraße B293 sehr gut erreichbar. Die Autobahnen A5, A6, A81 und A8 sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Ansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite



Ansicht Straßenseite



Ansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



EG - Wohnen



EG - Wohnen

Exposé - Galerie



EG - Wohnen



EG - Wohnen

Exposé - Galerie



EG - Wohnen



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Schlafen

Exposé - Galerie



EG - Schlafen



EG - Schlafen



EG - Schlafen

Exposé - Galerie



EG - Bad



EG - Bad

Exposé - Galerie



EG - Terrasse



OG - Wohnen

Exposé - Galerie



OG - Wohnen



OG - Wohnen

Exposé - Galerie



OG - Wohnen



OG - Wohnen

Exposé - Galerie



OG - Küche



OG - Küche

Exposé - Galerie



OG - Schlafen



OG - Schlafen

Exposé - Galerie



OG - Schlafen



OG - Bad

Exposé - Galerie



OG - Bad



UG - Wohnen

Exposé - Galerie



UG - Wohnen



UG - Küche



UG - Küche

Exposé - Galerie



UG - Schlafen



UG - Schlafen

Exposé - Galerie



UG - Bad



UG - Werkstatt

Exposé - Galerie



UG - Holzofen



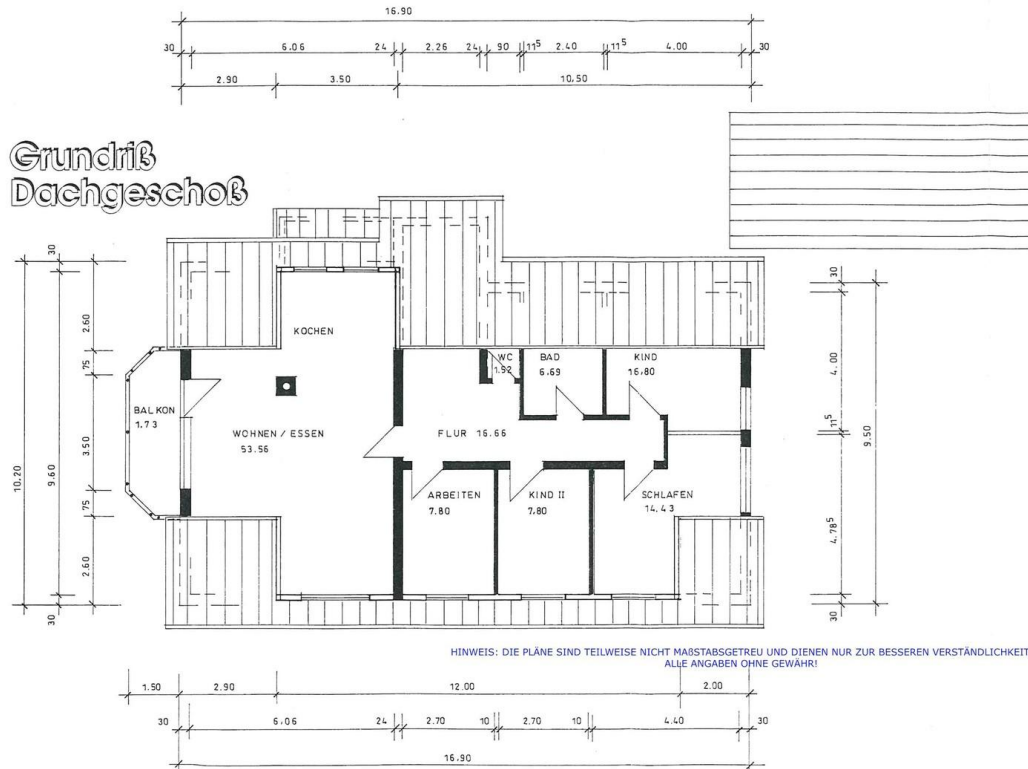
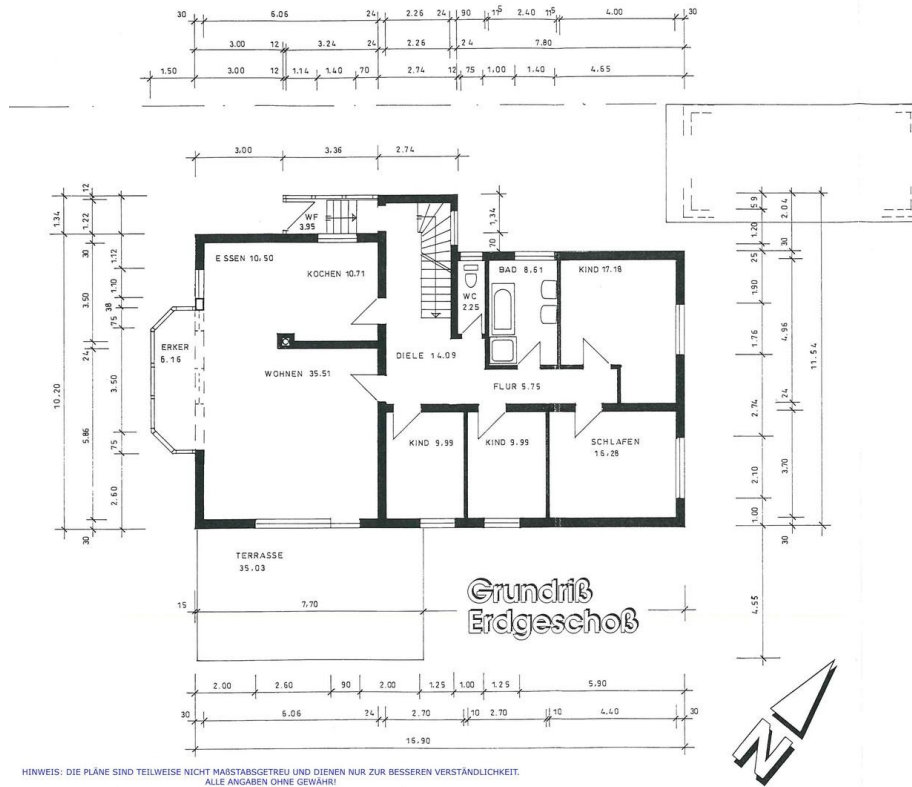
UG - Kellerraum

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

