

Exposé

Mehrfamilienhaus in Seckenheim

Ohne Makler: zwei Doppelhaushälften mit Ausbaupotential und Garten



Objekt-Nr. **OM-326927**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.560.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Hahn

68239 Seckenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.201,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	500,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	509,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Ausbaupotenzial

Dieses Doppelhaus besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Doppelhaushälften, die sich jeweils über drei Etagen erstrecken. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Seckenheim, Deutscher Hof). Die Immobilie eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, Einfamilienhaus mit angrenzender Kapitalanlage oder – insbesondere bei Durchführung eines Dachausbaus – als reine Kapitalanlage. Auf Wunsch besteht auch die Möglichkeit, ausschließlich Haus 1 zu erwerben.

Die Häuser werden provisionsfrei angeboten, wodurch die Maklergebühr entfällt.

Das 1.201 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Vorgarten zur Straßenseite sowie einen weitläufigen angelegten Garten in Westausrichtung hinter dem Haus, der viel Platz und Gestaltungsspielraum bietet.

Aktuell verfügen die beiden Häuser zusammen über eine Wohnfläche von ca. 343 m² und eine Nutzfläche von ca. 480 m².

Zusätzlich besteht Ausbaupotenzial des aktuell nicht genutzten Dachgeschosses: Ein Dachausbau könnte die Wohnfläche um etwa 150 m² erweitern und die gesamte Wohnfläche beider Häuser auf insgesamt rund 500 m² erhöhen. Der Ausbau wurde bereits unverbindlich bei der Stadt angefragt und mündlich zugesagt.

Haus 1 – Gepflegtes Eigenheim mit großzügigem Garten

Dieses Haus wurde 1962 in Massivbauweise errichtet und wurde seither durchgehend von einer Familie belebt. Mit 7 Zimmern, einer modernen Ölheizung (2018) und einem gepflegten Zustand bietet es ein ideales Zuhause für eine Familie. Das Haus ist aktuell bezugsfrei.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Stuckleisten und einer breiten Glasfront, die den Blick in den Garten öffnet. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse.
- Ein angrenzender, vielseitig nutzbarer Raum.
- Separate, gartenseitig ausgerichtete Küche.
- Gäste-WC in der Nähe des Eingangsbereichs.

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten.
- Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

Kellergeschoss:

- Zwei Kellerzimmer, eines davon mit Dusche und direktem Zugang zum Garten über eine Außentreppe.
- Zwei Heizungsräume: einer für den Öltank, der andere für die 2018 erneuerte Ölheizung.

Außenbereich:

- Große Terrasse mit Zugang zum Garten.
- Garage mit elektrischem Tor, die Platz für einen PKW bietet.

Haus 2 – Zwei vermietete Wohnungen mit Balkon

Die zweite Dopplehaushälfte wurde 1979 errichtet und verfügt über zwei baugleiche Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 86 m². Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und eignen sich ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaushalt. Das Haus 2 verfügt über ein separates Treppenhaus.

Raumaufteilung der Wohnungen:

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon.
- Separate Küche.
- Zwei Schlafzimmer.
- Badezimmer.
- Gäste-WC

Die Wohnungen sind mit doppelverglasten Fenstern ausgestattet.

Keller und Besonderheiten:

- Das Haus ist vollständig unterkellert.
- Eine Tür im Keller verbindet die Kellerräume beider Häuser.
- Im Keller befindet sich eine eigene Ölheizung für Haus 2.

Außenbereich:

- Zwei Garagen
- Ein Gewächshaus sowie ein Nutzgarten

Bei Interesse gerne unter 0172 6260834 anrufen.

Ausstattung

Beide Häuser sind in einem sehr gepflegtem Zustand, jedoch wurde seit einiger Zeit, abgesehen von der Heizung in Haus 1 keine größeren Modernisierung/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Seckenheim, Mannheim. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV aus (Haltestelle Deutscher Hof). Die Straßenbahn (Linie 5) ist 4 Minuten zu Fuß entfernt. Zum Mannheimer HBF dauert es 12 Minuten mit dem Auto bzw. 20 Minuten mit der Bahn, zum Ludwigshafener HBF 18 Minuten mit dem Auto und zum Heidelberger HBF 15 Minuten mit dem Auto bzw. 23 Minuten mit der Bahn.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Ärzte, Restaurants, Bäckereien, Cafés und ein Einkaufszentrum. Auch einige Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, eine Buchhandlung und eine Reinigung erreichen Sie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Übersicht beider Häuser



Straßenansicht Haus 2

Exposé - Galerie



Giebelansicht Haus 2



Gartenansicht Haus 2

Exposé - Galerie



Haus 2 Treppenhaus EG

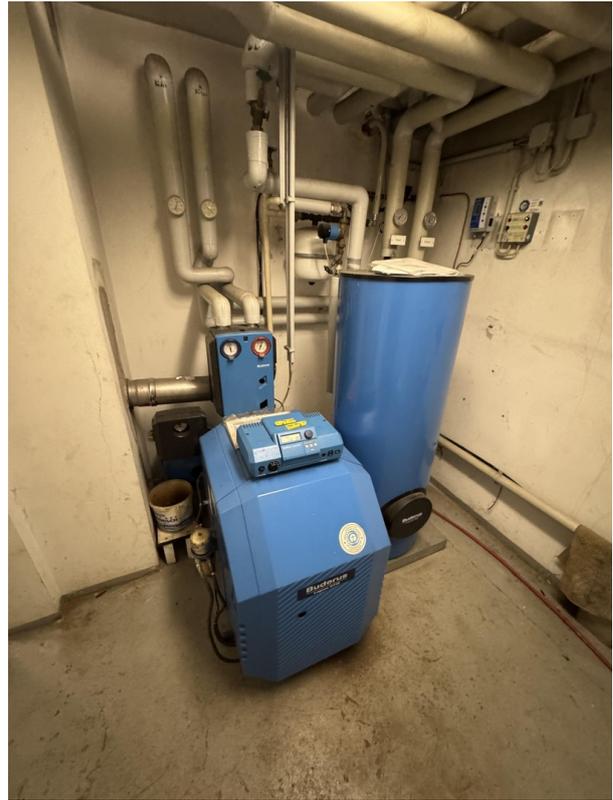


Haus 2 Treppenhaus UG

Exposé - Galerie



Haus 2 Keller



Heizung Haus 2



Haus 2 Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Haus 1 & 2 Straßenansicht



Haus 1 Eingang

Exposé - Galerie



Haus 1 EG Wohnzimmer



Haus 1 EG

Exposé - Galerie



Haus 1 EG Küche



Haus 1 EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



Haus 1 EG Flur



Haus 1 Treppenhaus EG & OG

Exposé - Galerie



Haus 1 Gartenansicht



Haus 1 Terrasse

Exposé - Galerie



Haus 1 Terrasse und Garten



Haus 1 Garten

Exposé - Galerie



Haus 1 Garten



Exposé - Galerie



Haus 1 Straßenansicht



Garage

Exposé - Galerie



Haus 1 Balkon



Haus 1 Balkon und Garten

Exposé - Galerie



Haus 1 OG Flur



Haus 1 OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



Haus 1 OG Bad



Haus 1 OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



Haus 1 OG Zimmer 3



Haus 1 OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



Haus 1 UG Tankraum



Haus 1 UG Heizung

Exposé - Galerie



Haus 1 UG Zimmer 1



Haus 1 UG Zimmer 1



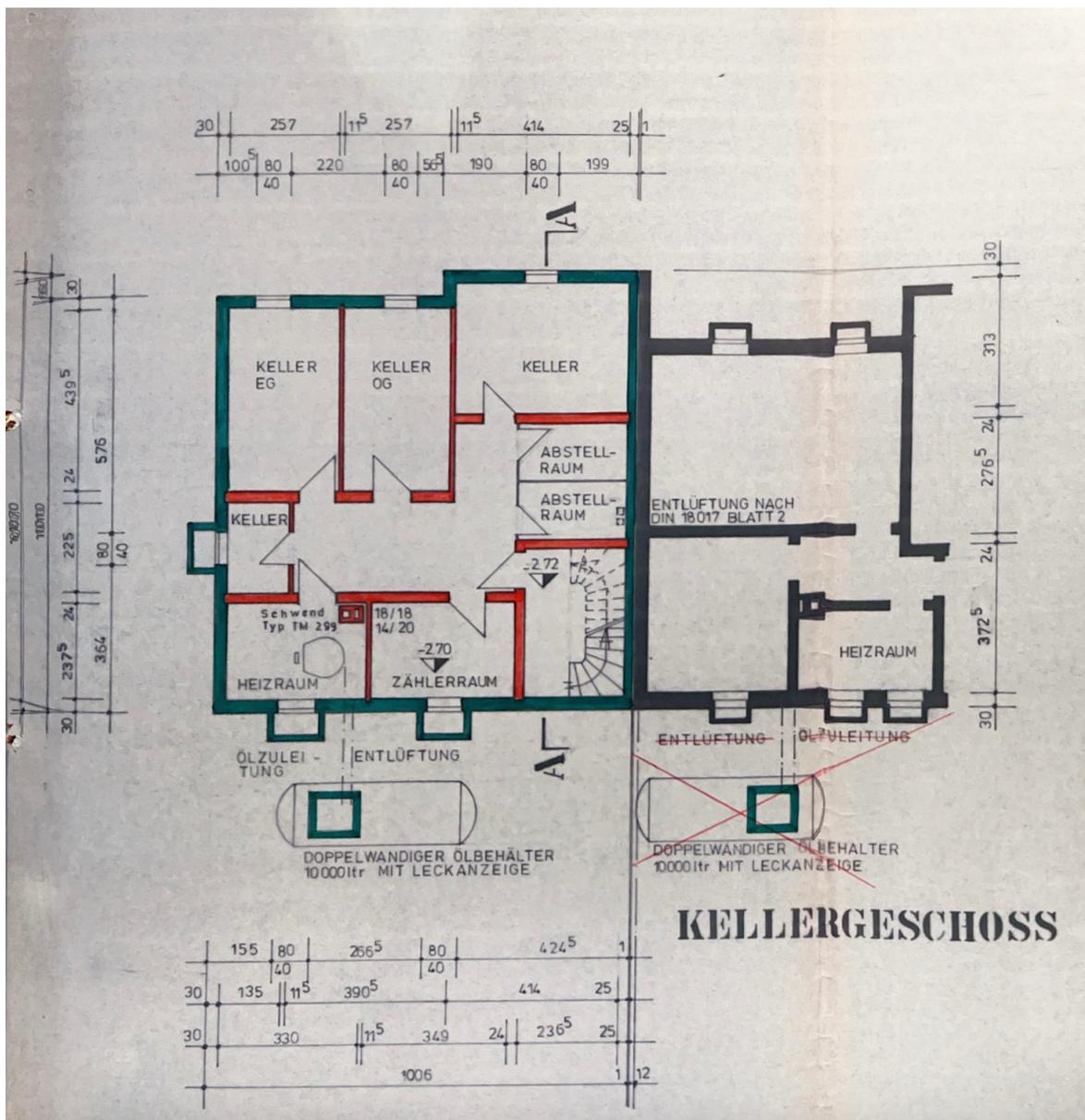
Haus 1 UG Zimmer 2

Exposé - Galerie

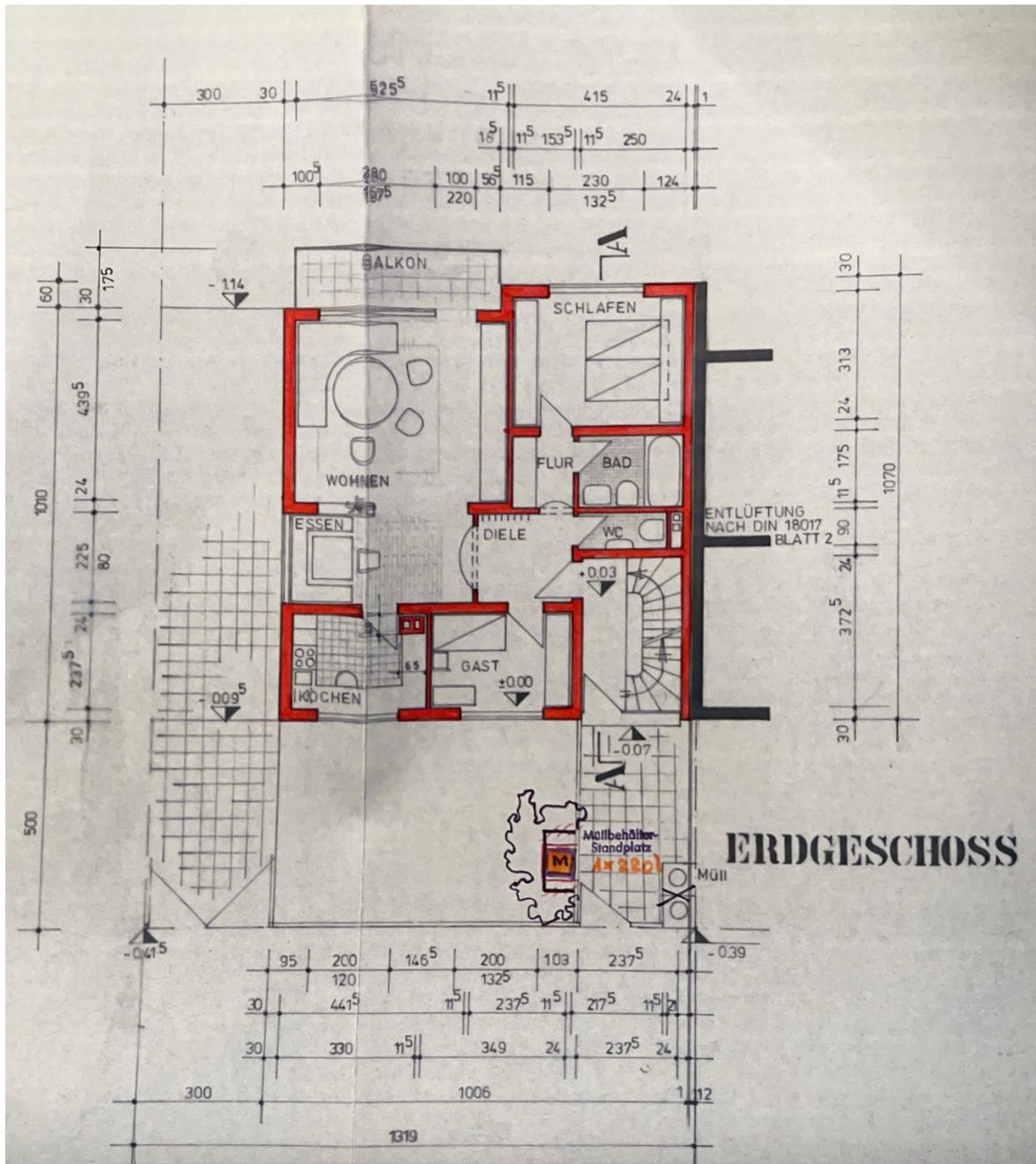


Haus 1 UG Zimmer 2

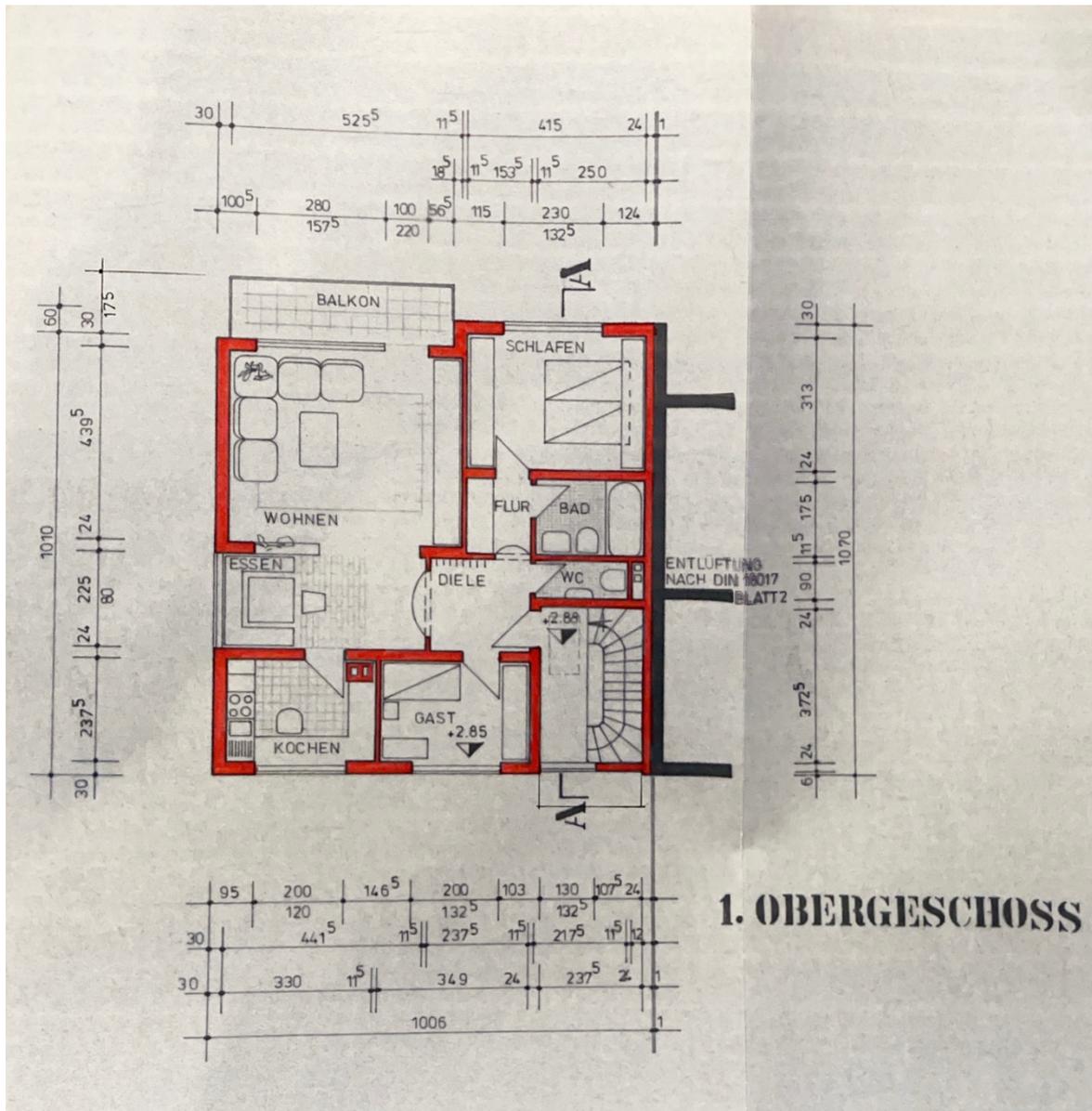
Exposé - Grundrisse



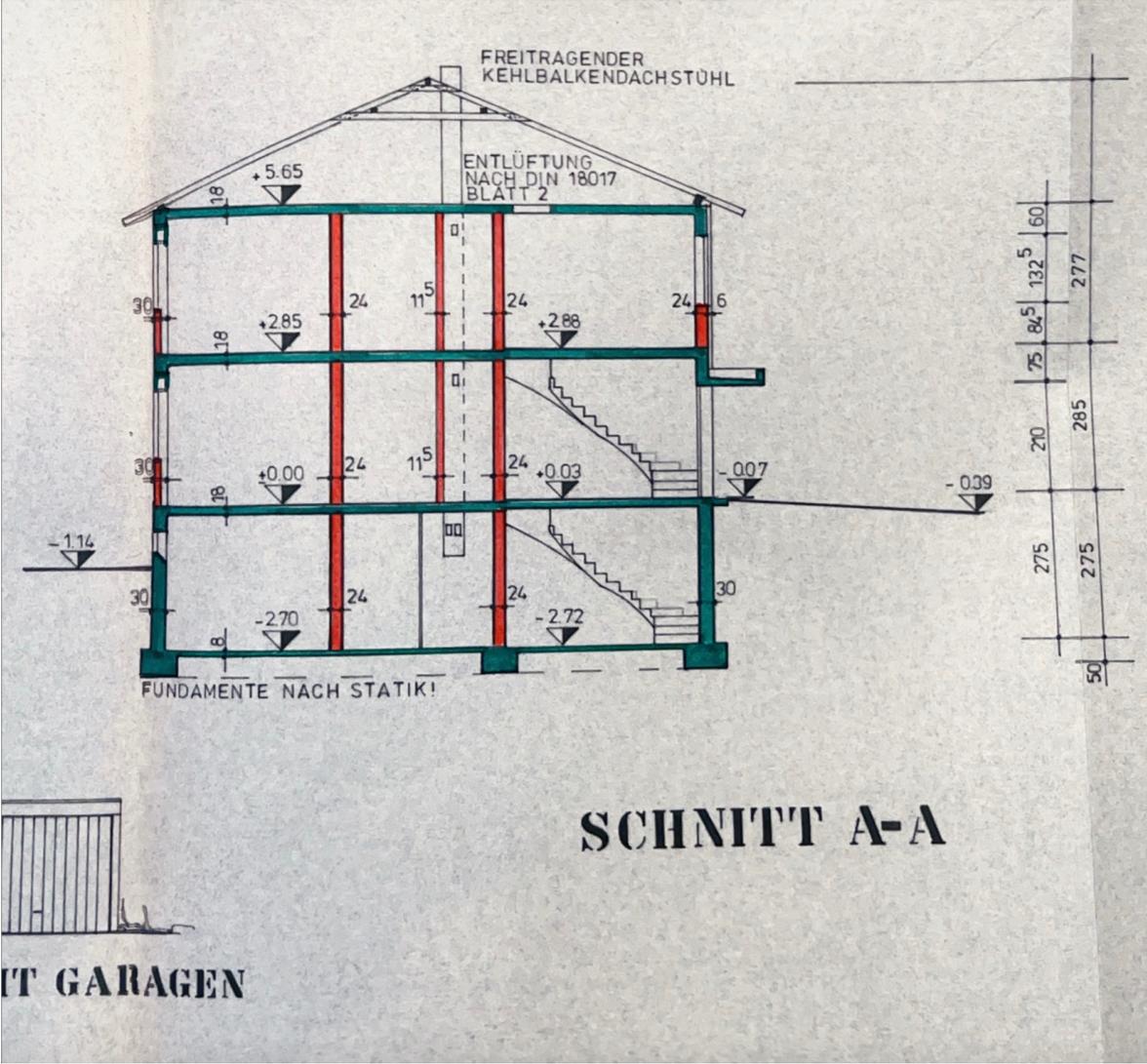
Exposé - Grundrisse



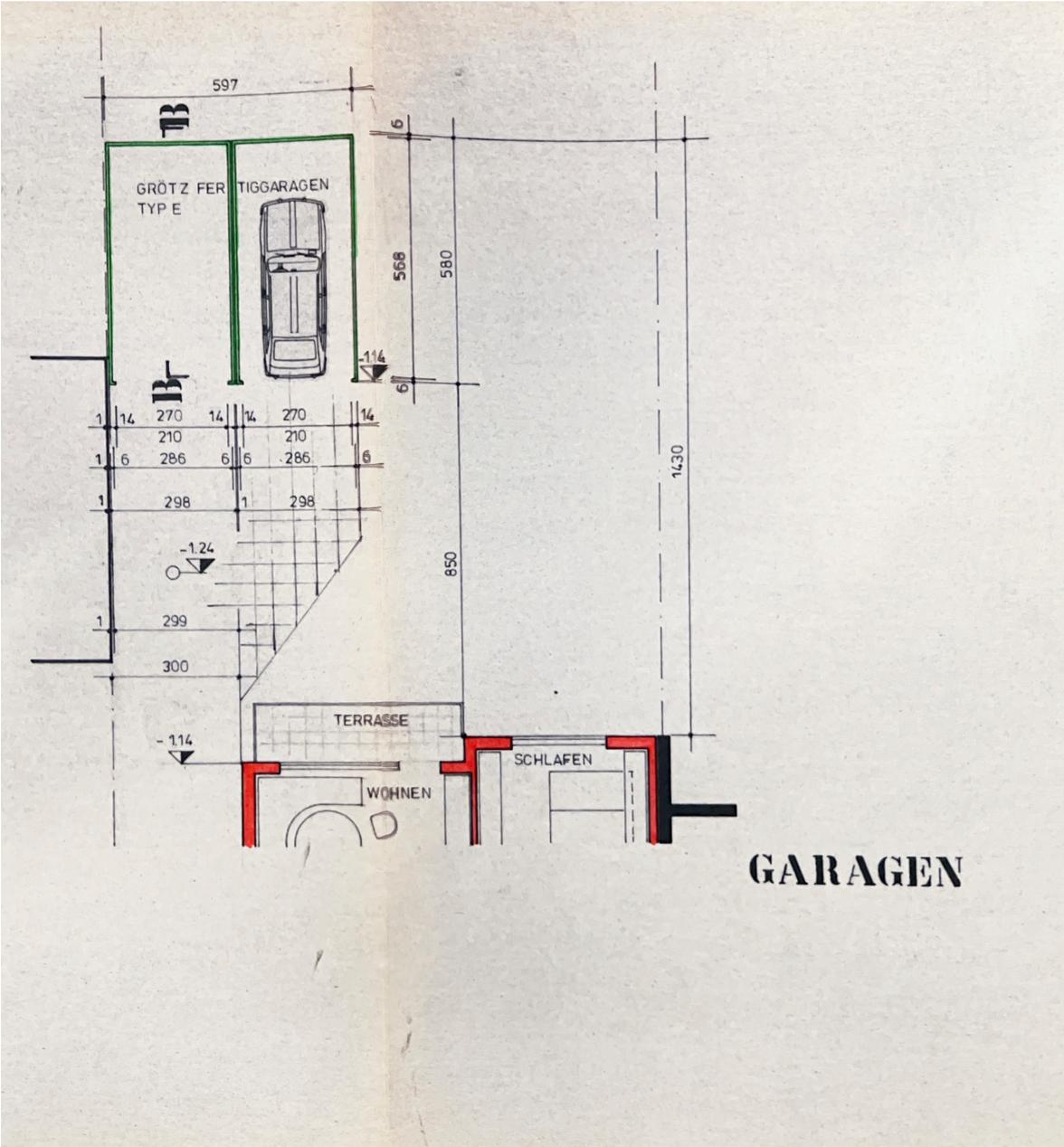
Exposé - Grundrisse



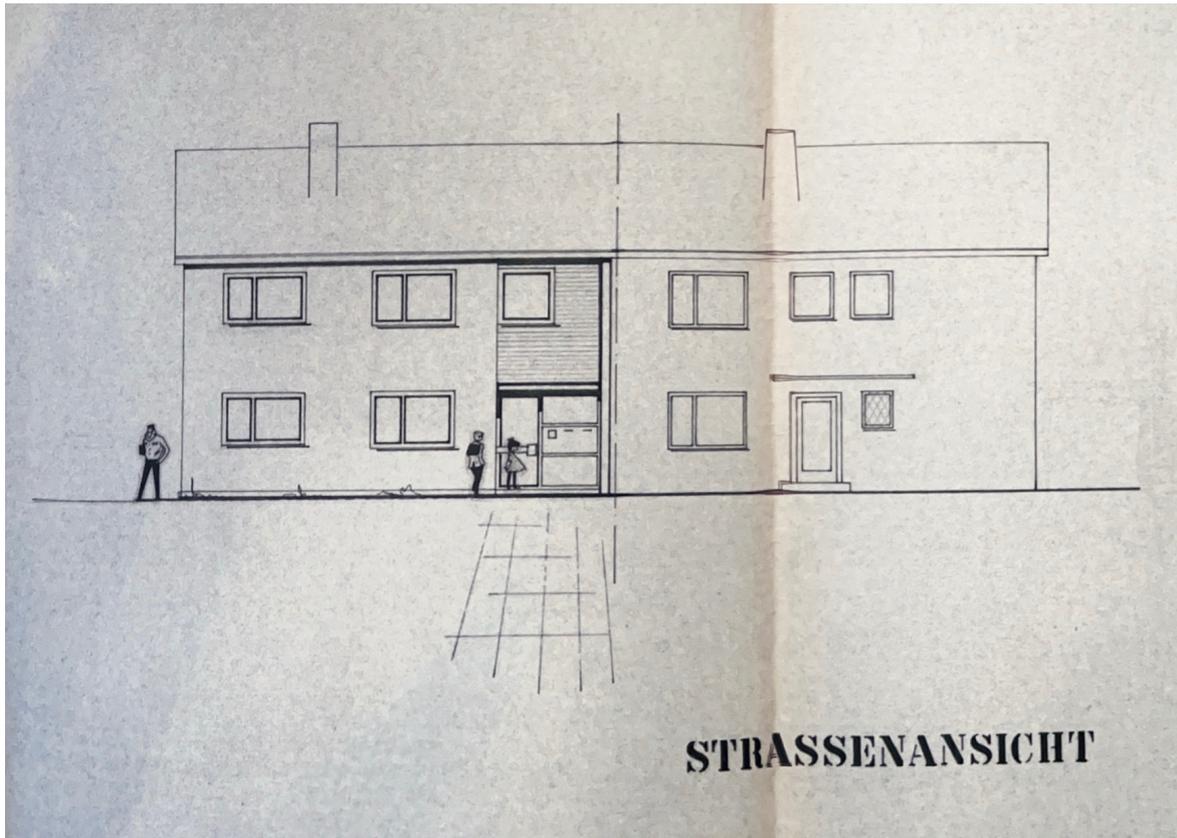
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



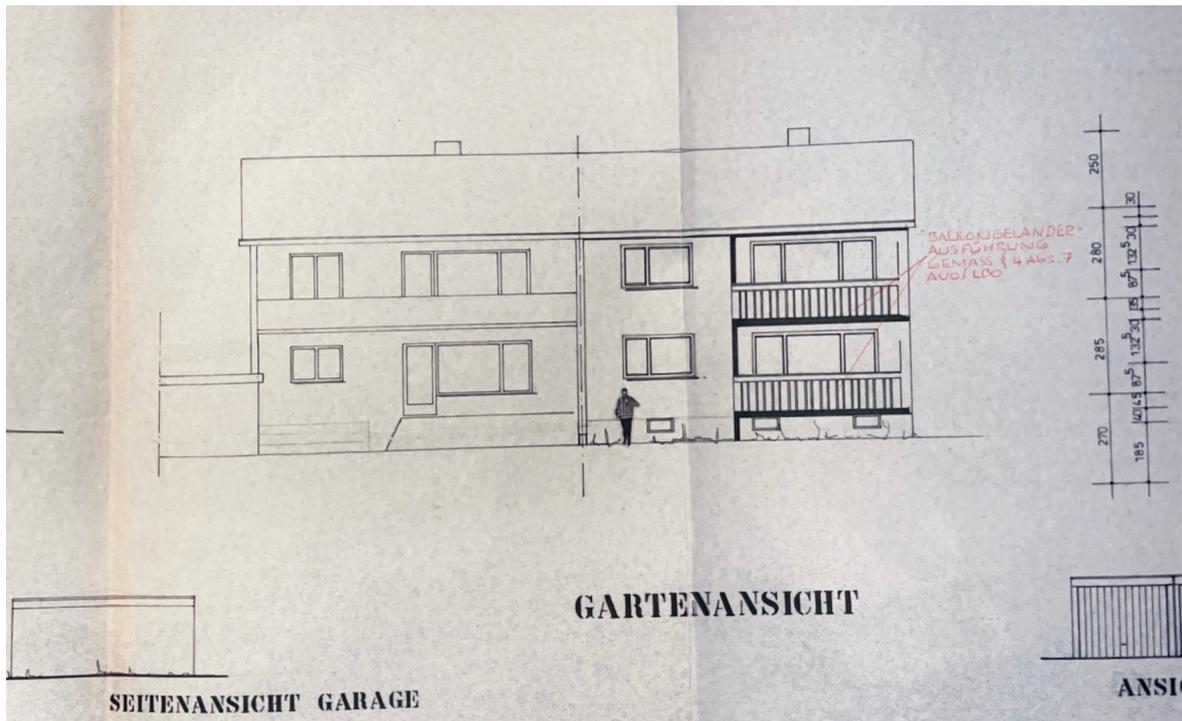
Exposé - Grundrisse



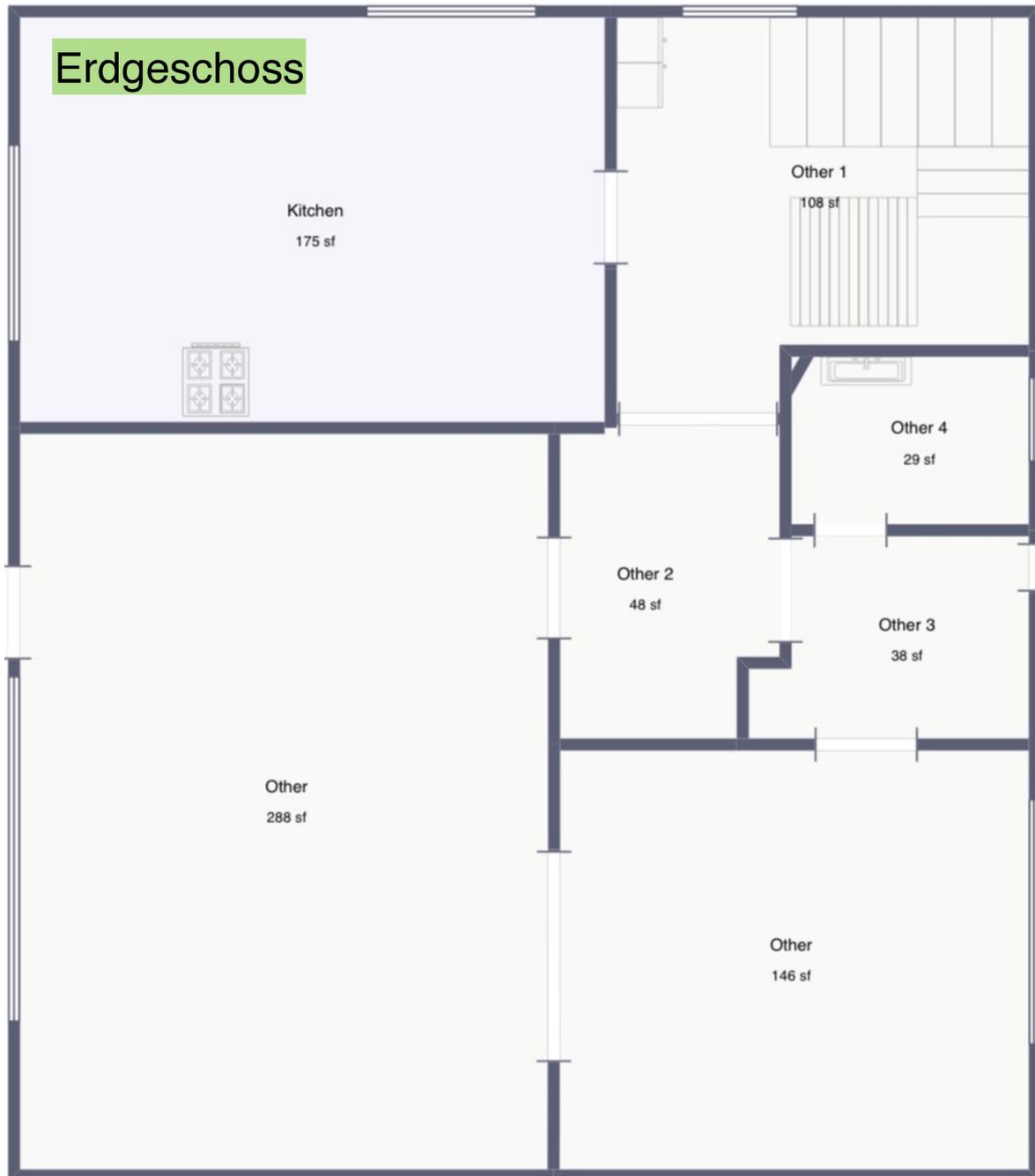
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



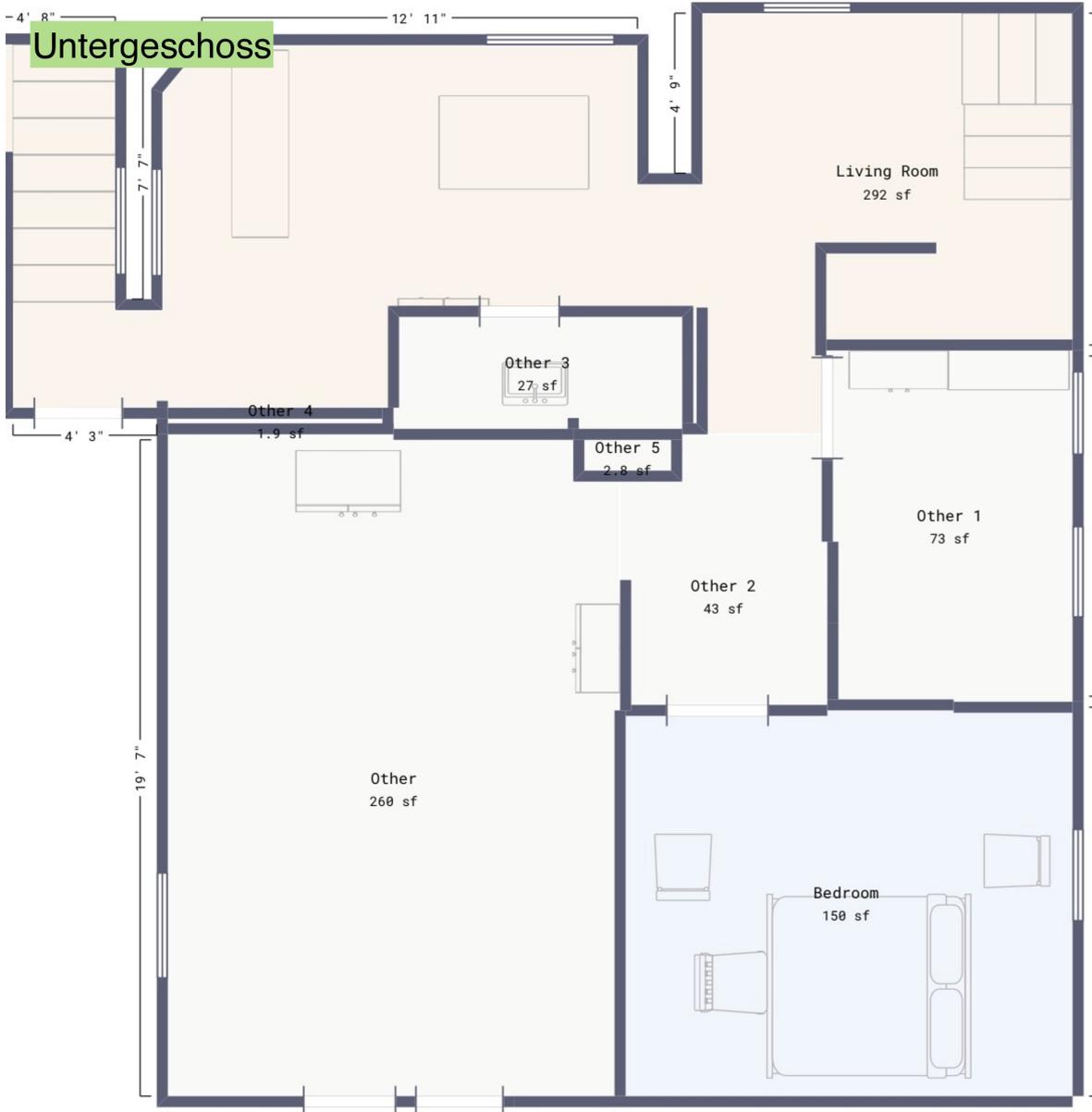
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

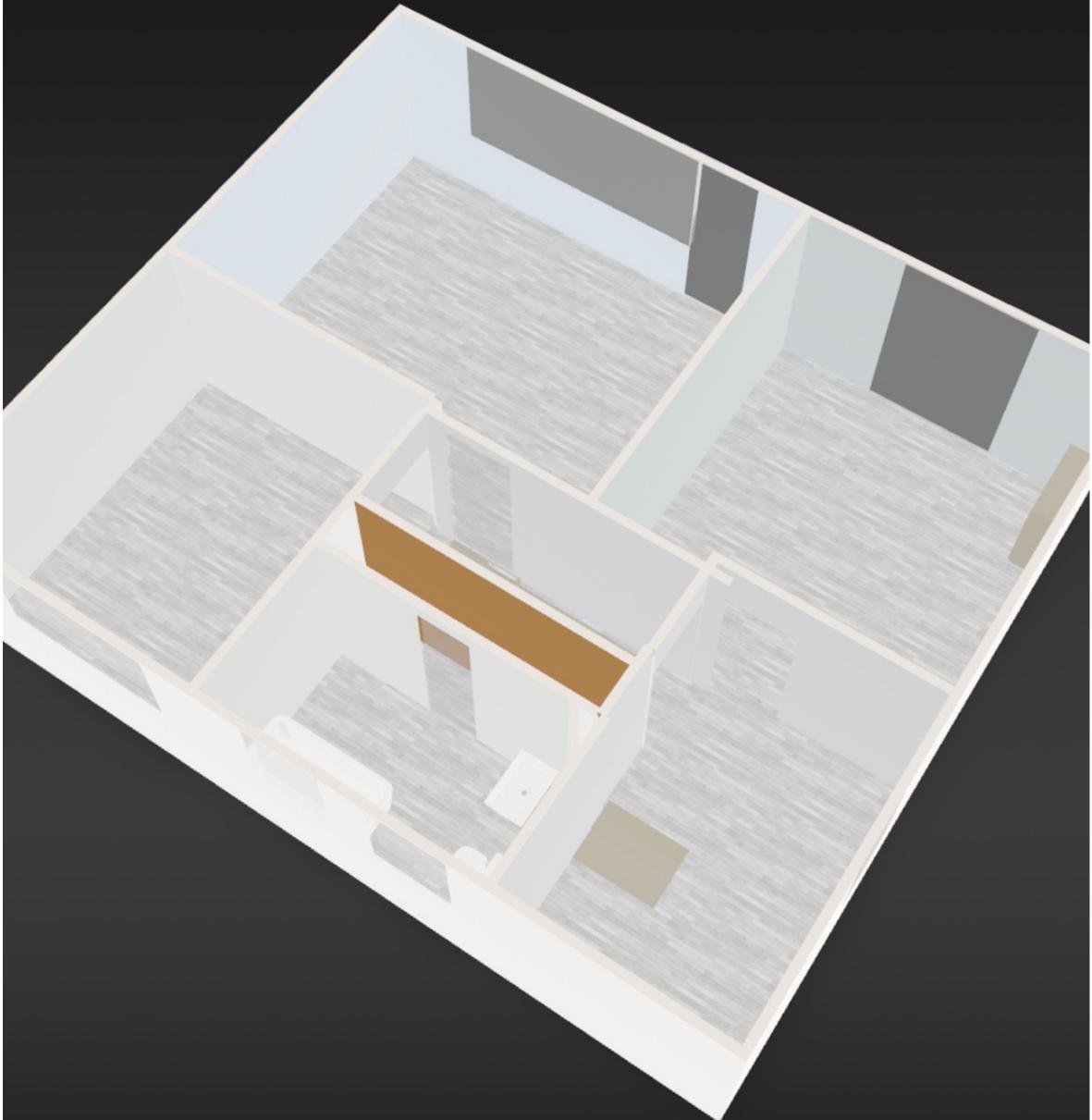


Exposé - Grundrisse



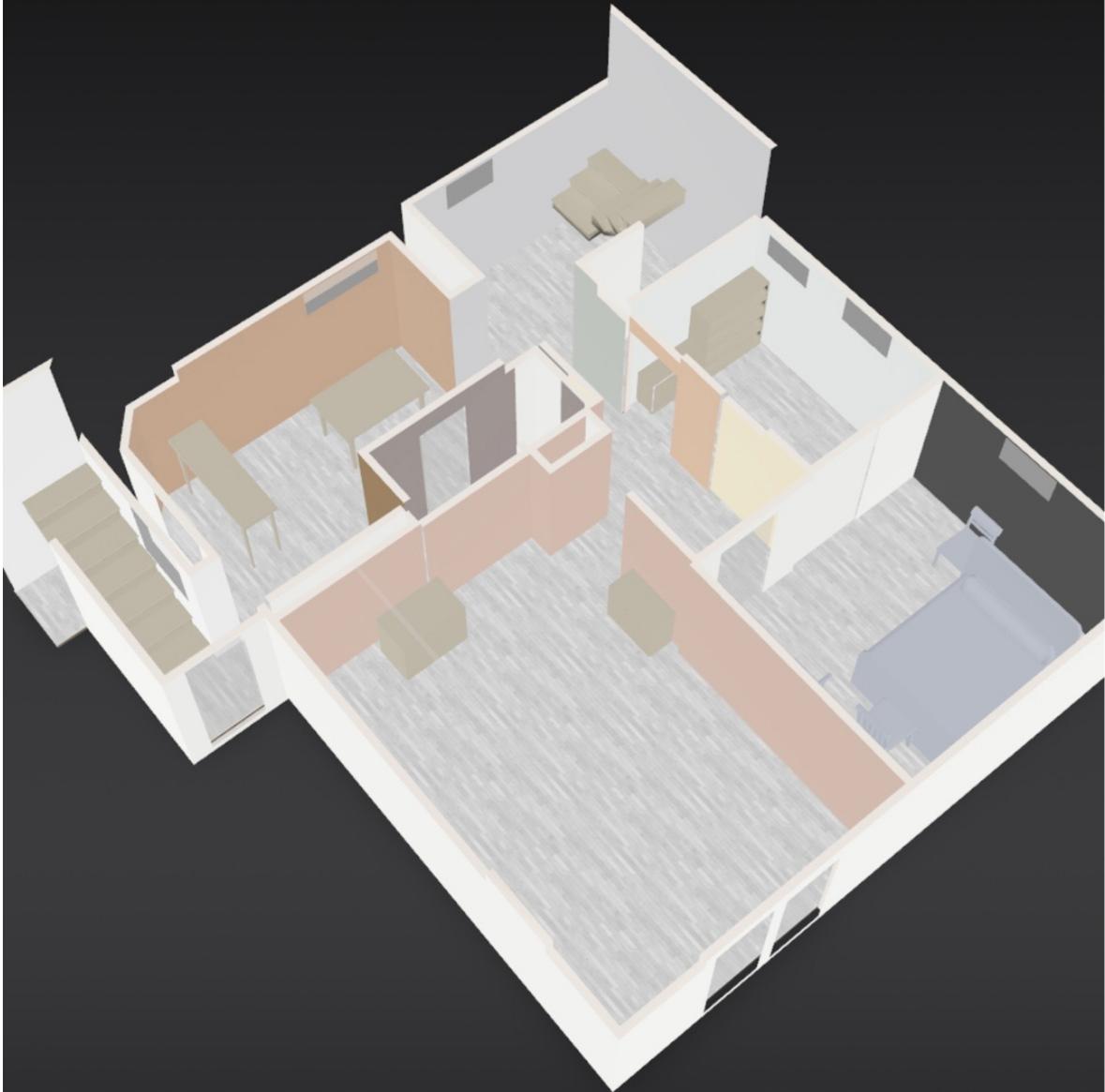
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



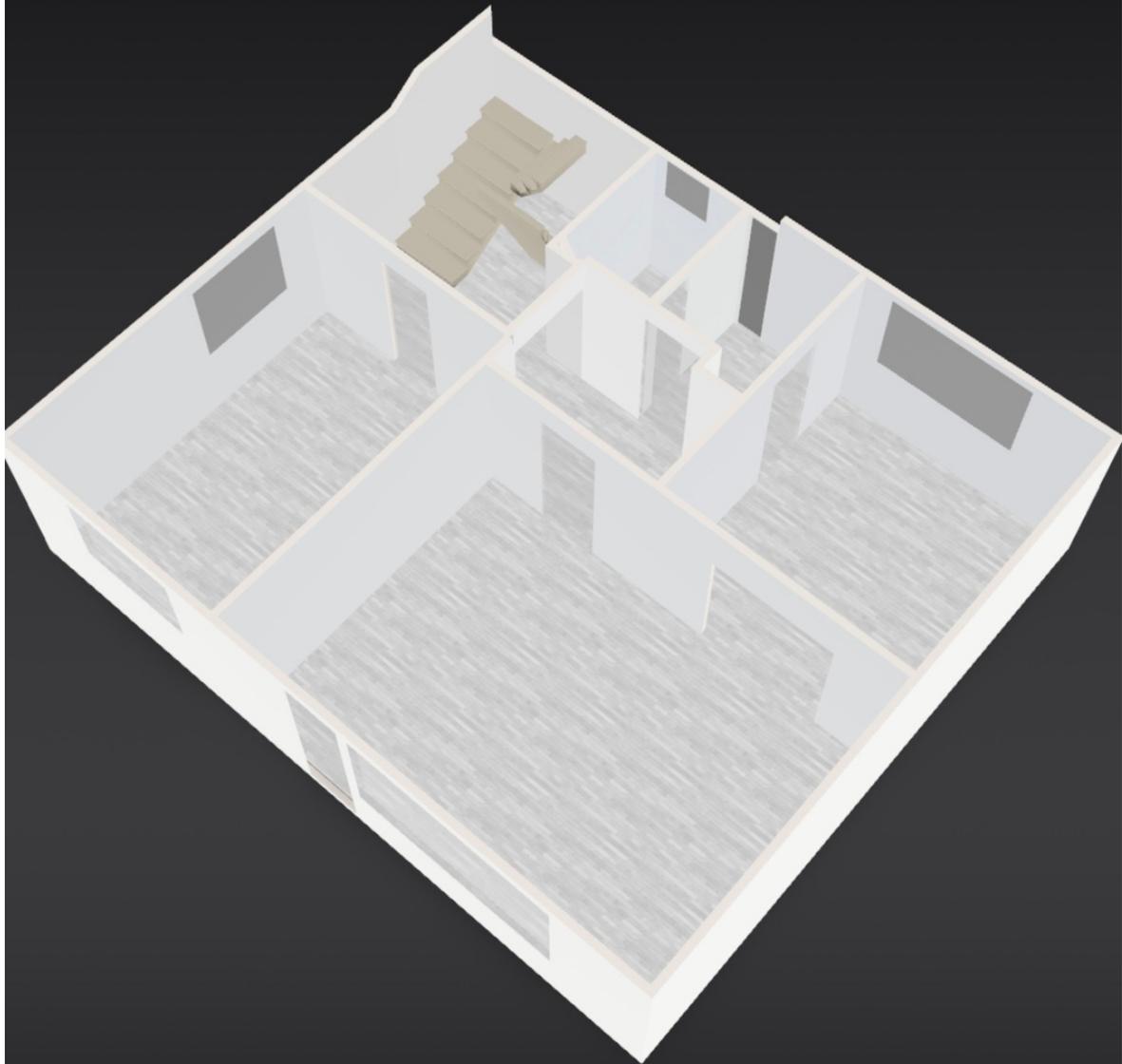
Exposé - Grundrisse

Untergeschoss



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse