

Immo-ID: 109512
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



Preis/Kauf:
399.000,00 €

Grundstücksfläche:
700 m²

Courtage/Kautions:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Herr Gero Schmalenberger
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2338
Mobil: +49(170) 5687854
Telefax: 0721 14623 23
immoportale-weiterleitung@spk-
karlsruhe.de
www.immocenter-karlsruhe.de

Wohnbaugrundstück in attraktiver Lage mit Abbruchhaus

Ort:
76676 Graben-Neudorf

Beschreibung:
Auf dem zum Verkauf kommenden, ca. 700 m² großen Grundstück, wurde ca. im Jahre 1968 ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² in massiver Bauweise und voll unterkellert erbaut.

WICHTIGER HINWEIS:

Das auf dem Grundstück stehende Einfamilienhaus weist von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 10 Metern eine Setzung von ca. 25 cm aus. Zudem zeigt das Haus von West nach Ost auf einer Länge von ca. 10 Metern eine weitere 10 cm starke Setzung auf. Zur Klärung der Setzungsursache wurde die Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH beauftragt, den Baugrund zu erkunden und ein geotechnisches Gutachten zu erstellen.

Dieses Gutachten vom 21.07.2022 finden Sie in den angehängten Dokumenten zu Ihrer Information und Kenntnis. Weiterhin können Sie den zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes für den Bereich Neunmorgenstrasse in Graben-Neudorf ebenfalls den beigefügten Dokumenten entnehmen. Demnach kann das Grundstück nach Abbruch des bestehenden Gebäude mit einem Baukörper mit 2 Vollgeschossen bebaut werden. Denkbar wäre beispielsweise der Neubau eines freistehenden



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109512

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



ImmoCenter
Sparkasse Karlsruhe

Einfach
mein
Makler.

Ihre Immobilie verkaufen – ganz einfach!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ info@immocenter-ka.de



Beschreibung (Forts.):

eispielsweise der Neubau eines freistehenden Hauses, auch mit mehreren Wohneinheiten, oder ein Doppelhaus mit 2 Haushälften.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu den

Bebauungsplanauskünften der Gemeinde Graben-Neudorf:

https://webgis.tol.info/auskunft/gn.jsp?project=gn_buerger&view=bplanauskunft

Das bestehende Einfamilienhaus ist nicht mehr bewohnt und bereits geräumt.

Hier ist ein Abbruch erforderlich.

Bei einem Neubauvorhaben muss eine Pfahlgründung erfolgen. Die Kosten hierfür liegen mit Sicherheit im mittleren bis hohen fünfstelligen Bereich.

creditweb
So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung? Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung. Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109512

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



Beschreibung (Forts.):
hohen fünfstelligen Bereich.

Lage:

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Graben-Neudorf, im Ortsteil Graben.

Graben-Neudorf ist eine Gemeinde im baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe zwischen Mannheim und Karlsruhe sowie zwischen Bruchsal und Germersheim. Die Entfernung nach Karlsruhe beträgt rund 20 Kilometer, nach Mannheim rund 45 Kilometer, nach Bruchsal rund 11 Kilometer und nach Germersheim rund 17 Kilometer.

Kindertagesstätte, Schulen sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und gut erreichbar.

Auch für die aktive Freizeitgestaltung hält Graben-Neudorf interessante Angebote parat.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109512

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



Lage (Forts.):
ebote parat.

Ausstattung:
Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Das auf dem Grundstück stehende Abbruchhaus ist nicht mehr bewohnt und bereits geräumt.

Folgende Bebauungsmöglichkeiten sind bei diesem Grundstück gemäß dem beigefügten Bebauungsplan grundsätzlich gegeben:

Baukörper mit 2 Vollgeschossen

Maximal 40% der Grundstücksfläche darf überbaut werden.

Hier demnach maximal 280m².

Traufhöhe maximal 7Meter

Firsthöhe maximal 12 Meter

Folgende Dachformen sind zulässig: Pultdach mit 10 bis 20 Grad Neigung

Satteldach, Walmdach mit 35 bis 50 Grad Neigung

Es gilt eine abweichende, offene Bebauung. Gebäude werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ausnahmsweise darf an der seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten, wenn sich dies aus dem genehmigten Bestand ergibt.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109512

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



Ausstattung (Forts.):

nn sich dies aus dem genehmigten Bestand ergibt.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben des Verkäufers nicht durch eine eigene Wohnflächenberechnung überprüft.



 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen , Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109512

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gs-0372



Sonstiges (Forts.):
erprüft.

Energiedaten:

Baujahr: 1977

Energiepass Wertklasse: E

Energiepass Wärmewert: 107.70

Energiepass Stromwert: 107.70

Baujahr: 1986

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 262.10

Energiepass Stromwert: 26.80

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Modernisiert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de