Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Startklar für Ihren Wohntraum – Freistehendes Einfamilienhaus in Feldrandlage

Preis/Kauf:
329.000,00 €

Wohnfläche:
118 m²

Anzahl Zimmer:
4,5

Grundstücksfläche:
717 m²

Courtage/Kaution:
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 146231[illegible]
immoportale-weiterleitung@spk-karlsruhe.de
www.immocenter-karlsruhe.de

Ort:
68794 Oberhausen-Rheinhausen

Beschreibung:
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus in Oberhausen-Rheinhausen.
Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft auf einem ca. 717 m² großen Grundstück, umgeben von Natur und dennoch optimal an die Infrastruktur angebunden.

Die ca. 117 m² Wohnfläche verteilen sich über zwei Etagen. Es stehen 4,5 Zimmer, eine Küche sowie zwei Tageslichtbäder zur Verfügung. Die kluge Raumaufteilung bietet genügend Platz für individuelle Wohnträume und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss findet das alltägliche Leben statt. Hier befindet sich die Küche, das Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein einladender Wohn-Ess-Bereich. Über die Sonnenterrasse gelangen Sie in den charmanten Innenhof. Hier befindet sich der überdachte Carport sowie der Zugang zum Garten. Dieser lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ideal für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befindet sich das Eltern- und ein Kinderschlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne und WC. Zusätzlich bietet ein weiteres Zimmer

Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Beschreibung (Forts.):
usätzlich bietet ein weiteres Zimmer Platz zum Realisieren eines Büro- / Ankleideraumes.

Das Untergeschoss stellt ausreichend Staufläche bereit. Hier können Sie Ihre persönlichen Schätze sicher verwahren.

Besonders hervorzuheben ist das Vorhandensein eines Schuppens sowie einer Werkstatt. Diese bieten optimale Voraussetzungen für handwerkliche Projekte oder Hobbys.

Nutzen Sie die Chance, dieses Juwel zu entdecken und Ihren Traum vom Wohnen in idyllischer Umgebung zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Beschreibung (Forts.):
nen Besichtigungstermin.

Lage:
Oberhausen-Rheinhausen liegt im äußersten Nordwesten des Landkreises Karlsruhe direkt am Rhein. Im Westen grenzt es über den Rhein an Römerberg und im Nordwesten an Speyer, im Norden an Altlußheim, im Nordosten an Neulußheim, im Südosten an Waghäusel, im Süden an Philippsburg.

Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen besteht aus den ehemaligen Ortsgemeinden Oberhausen und Rheinhausen. Das Verkaufsobjekt liegt im Ortsteil Oberhausen.

Kindertagesstätten, Grundschule und Gemeinschaftsschule sind vorhanden.

Oberhausen-Rheinhausen wird von der Bundesstraße B36, der Landesstraße L555 und den Kreisstraßen K3537 und K3538 erschlossen. Die Entfernung nach Mannheim beträgt ca. 35 km. Ebenso nach Karlsruhe und nach Heidelberg.

Der Autobahnanschluss der A5, Anschluss Kronau, ist 8 km entfernt. Der zur A5, Anschluss Bruchsal, 20 km, der zur A6, Anschluss Hockenheim/Schwetzingen, 15 km und der zur A61, Anschluss Hockenheim, 10 km.

Zur Gestaltung der Freizeit bietet die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen vielfältige Angebote.

Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Lage (Forts.):
hausen-Rheinhausen vielfältige Angebote.

Ausstattung:
- neuwertige Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 2020)
- Vollwärmeschutz Fassade ca. 2009/2010
- Dach und Dämmung ca. 2009/2010 erneuert
- Erneuerung der Wasser-und Stromleitungen ca. 2009/2010
- 2 Tageslichtbäder
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Terrasse
- pflegeleichter Garten
- geräumiger Schuppen mit angrenzender Werkstatt
- überdachter Carport
- überwiegend elektrisch betriebene Rollläden

Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Ausstattung (Forts.):
rwiegend elektrisch betriebene Rollläden

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.

Immo-ID: 109529
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0809

Sonstiges (Forts.):
erprüft.

Energiedaten:
Energieausweises: Bedarf
Endenergiebedarf: 290,60
Befeuerungsart: Öl
Baujahr: 1954
Energiepass Wertklasse: H
Energiepass Wärmewert: 111.00
Energiepass Stromwert: 3.40
Baujahr: 1968
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Fernwärme
Energiepass Wertklasse: F
Energiepass Wärmewert: 129.10
Energiepass Stromwert: 84.10
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein
Energiepass Kennwert: 179.77
Energieausweistyp: 3
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.