

Immo-ID: 109664
Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026

Willkommen im Familienparadies: Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle



Preis / Kauf:
397.500,00 €

Wohnfläche:
164 m²

Anzahl Zimmer:
5

Grundstücksfläche:
451 m²

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

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Herr Florian Brandt
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2339
Mobil: +49(170) 5687865

Telefax: 0721 1463111
immoportale-weiterleitung@spk-
karlsruhe.de
www.immocenter-karlsruhe.de



Ort:
76661 Philippsburg

Beschreibung:

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus. Hier erwartet Sie eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und einer ruhigen Lage. Das Haus wurde ca. im Jahre 1950 in massiver Bauweise errichtet. Es liegt auf einem ca. 451 m² großen Grundstück und ist teilweise unterkellert. Das Eigenheim präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass keine aufwendigen Sanierungsarbeiten erforderlich sind. Einmal neu gestrichen und mit den eigenen Möbeln eingerichtet, können Sie sofort einziehen und sich zu Hause fühlen. Die insgesamt zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt ca. 164 m². Großzügige Wohnbereiche bieten genügend Platz für gemütliche Abende und gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die gestaltete, offene Küche lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Mit zwei Badezimmern ist der morgendliche Ablauf für Familien wesentlich komfortabler und stressfreier. Eltern und Kinder können gleichzeitig ihre persönliche Routine durchführen, ohne sich dabei gegenseitig zu behindern. Ein besonderes Highlight sind die flexibel nutzbaren Nebengebäude, die zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse bieten. Ob als Gästebereich für Besucher, als Arbeits- oder Hobbyraum oder sogar als Werkstatt – hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Anwesens und vereinbaren Sie noch heute einen



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: 109664

Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026




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.):

Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie das perfekte Familienleben.

Lage:

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der Stadt Philippsburg, im Stadtteil Rheinsheim.

Philippsburg besteht aus den drei Stadtteilen Huttenheim, Philippsburg und Rheinsheim.

Durch die Bruhrainbahn (Bruchsal – Gernersheim) ist Rheinsheim an das überregionale Schienennetz angebunden. Die Bundesstraße 35 (Gernersheim – Illingen) ist leicht zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.



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: 109664

Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026



Lage (Forts.):
d vorhanden.

Ausstattung:

Folgende Sanierungsmaßnahmen/Modernisierungen wurden durchgeführt:

- 1998 neue Heizungsanlage, Leitungen, Heizkörper, 1998 Kaminsanierung für Kamin Heizung
- 1998 neue Fenster im Haupthaus (Glasart: Wärmeschutz (4/16/4) 24mm K1.3)
- 1999 Umbau Fertigstellung EG-Wohnbereich (Wohn-/Essbereich, Küche, Bad)
- 2000 neue Hausisolierung zur Straße PS 20 - 80 mm
- 2001 neue Hausisolierung in der Einfahrt, im Hof, alles am Haus incl. Nebentrakt und Häuschen mit Werkstatt PS 20 - 60 mm
- 2000 neue Fensterbänke im Haupthaus
- 2000 neue Dachziegel und Dämmung am Nebentrakt (alte Büros) mit Dämmung Isophen 040
- 1999 bis 2003 neue Stromleitungen und Wasseranschlüsse
- 2000 bis 2001 Neubau Treppenhaus
- 2002 bis 2003 Umbau /Fertigstellung des OG; 2004 neu Hof komplett
- 2004 Abwasser im Grundstück
- 2009 Erneuerung der öffentlichen Wasserleitungen bei Sanierung der Kronenstraße
- 2009 Erneuerung des öffentlichen Stromanschlusses bei Sanierung der Kronenstraße
- 2010 wurde neues Amierungsgewebe aufgezogen und



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: 109664

Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026



Ausstattung (Forts.):

nstraße

2010 wurde neues Amierungsgewebe aufgezogen und
Verputz des Hauses zur Straße

2011 Fertigstellung komplett neues Bad OG (begehbare
Dusche)

2018 Dach von Häuschen (kleine Wohnung und Werkstatt)
inkl. Dämmung mit Rollisol bei der Wohnung



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: 109664

Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026



Ausstattung (Forts.):
der Wohnung

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.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 305,50

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1962

Energiepass Wertklasse: G

Energiepass Wärmewert: 73,6

Energiepass Stromwert: 83.60

Baujahr: 1968

Heizungsart: Öl-Heizung

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 73.60

Energiepass Stromwert: 84.10

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



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

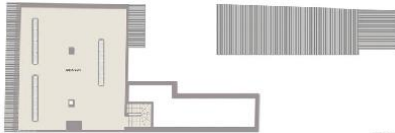
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109664

Anbieter-Objekt-ID: 2024-gm-0026



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