

Philippsburg

# Familienfreundliches Zuhause in zentraler Lage von Philippsburg

Objektnummer: 24204012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 351 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24204012	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Baujahr	1995	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1995 bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 215 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 351 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem einladenden Wohngebiet, das eine ideale Umgebung für Familien sowie Paare bietet, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier ist ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Esstisch, der Familie und Freunde zusammenbringt. Großzügige Fensterfronten sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und bieten einen Ausblick auf den Garten. Von hier aus besteht die Möglichkeit, direkt in den Außenbereich des Hauses zu gelangen, wo sich eine Terrasse ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die Küche, die ebenfalls auf dieser Ebene zu finden ist, ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum sowie Platz für moderne Küchengeräte und -technik. Das Haus verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die sich auf die oberen Stockwerke verteilen. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Einrichtungsideen. Zwei Badezimmer unterstreichen den hohen Wohnkomfort und sind zweckmäßig sowie modern ausgestattet. Zusätzlich besticht die Immobilie durch einen praktischen Keller, der weiteren Stauraum für Haushaltsutensilien und einen Hobbyraum. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht einen schnellen Zugang zu örtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an das Straßennetz ist optimal, sodass sowohl die Innenstadt als auch umliegende Bezirke zügig erreicht werden können. Insgesamt stellt dieses Reihenmittelhaus ein ansprechendes Wohnangebot dar, das neben einer durchdachten Raumaufteilung auch durch seine gepflegte Erscheinung überzeugt. Es bietet beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenskonzepte und lädt dazu ein, es bei einer Besichtigung persönlich zu erleben. Bei Interesse stehen wir gerne für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentral in Philippsburg, nur etwa 5 Gehminuten von Supermärkten, Bäckereien und Apotheken entfernt. Philippsburg befindet sich im Norden des Landkreises Karlsruhe in Baden-Württemberg, mit guter Anbindung an den Rhein. Städte wie Germersheim, Speyer und das nahe Rheinland-Pfalz sind schnell erreichbar. Die Autobahn A5 bei Bruchsal ist in ca. 10 Minuten erreichbar, von wo aus Mannheim, Karlsruhe (jeweils ca. 30 Minuten) sowie Frankfurt und Stuttgart (ca. 1 Stunde) gut zu erreichen sind. Auch die A6 und B35 liegen in kurzer Distanz. Philippsburg bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, besonders für Kinder, mit Vereinen für Fußball, Schwimmen, Reiten und Angeln. Es gibt mehrere Schulen und Kindergärten, darunter eine Grund- und Werkrealschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule, die alle in 5-8 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Zudem gibt es vier Kindergärten, einer davon im Bau. Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen sind bequem mit Bus und Bahn (RE4, S33) erreichbar.

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24204012 - 76661 Philippsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)