

Philippsburg

# Charmantes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in Rheinsheim

Objektnummer: 23204070



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 961 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23204070	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97,34 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2016
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1883	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	233.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von 961 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage von Philippsburg liegt und mit seinen fünf Zimmern, verteilt über zwei Etagen, ausreichend Platz für eine Familie bietet. Das Haus wurde im Jahr 1883 erbaut und seither stetig modernisiert. Zuletzt fand im Jahr 2016 eine umfassende Sanierung statt. Im Rahmen dieser Sanierung wurde das Obergeschoss ausgebaut, das Dach gedämmt, die Heizungsanlage erneuert sowie die Wasser- und Elektroleitungen komplett ausgetauscht. Die Raumaufteilung ist besonders familienfreundlich gestaltet: Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Wohnzimmer, das Elternschlafzimmer, ein Hobbyraum sowie ein Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und ein zusätzliches Badezimmer, wodurch ausreichend Privatsphäre für alle Familienmitglieder garantiert ist. Neben den Wohnräumen verfügt das Haus über einen Gewölbekeller und einen Dachspeicher, der zusätzlichen Stauraum bietet. Obwohl das Haus in einem gepflegten Zustand ist, besteht noch etwas Renovierungsbedarf, der dem neuen Besitzer die Möglichkeit bietet, persönliche Akzente zu setzen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten. Der große Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenprojekte oder einfach zum Entspannen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Haus um eine ideale Immobilie für Familien, die den Charme eines historischen Hauses schätzen und gleichzeitig moderne Annehmlichkeiten genießen möchten.

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Ausstattung und Details

- 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 961 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Ausbau und Dämmung des Dachgeschosses (2016)
- Gasheizung (2016)
- Wasser- und Elektroleitungen (2016)
- Wintergarten (2020)
- Gartentor (2021)
- Regenrinnen (2024)

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Rheinsheim, einem Stadtteil der Stadt Philippsburg, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Karlsruhe, Baden-Württemberg. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur und eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsinfrastruktur aus.

Umgebung und Infrastruktur: Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, die von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Die Nähe zum Rhein bietet hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung in der Natur. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Verkehrsanbindung: Philippsburg ist verkehrstechnisch gut angebunden: In Ost-West-Richtung über die B35 zwischen Germersheim und Bruchsal sowie an die A5. Die B36 sorgt für die Nord-Süd-Verbindung zwischen Karlsruhe und Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg und bietet Anschlüsse an die A6 und A61. Der öffentliche Nahverkehr wird durch eine Busanbindung und den nahe gelegenen Bahnhof Philippsburg unterstützt, der regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Regionen bietet.

Freizeit und Erholung: Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Neben den Rheinauen, die zu Spaziergängen und Ausflügen ins Grüne einladen, gibt es in der Nähe Sportvereine, ein Hallenbad sowie das Naherholungsgebiet Philippsburger Baggersee, das besonders in den Sommermonaten ein beliebtes Ausflugsziel ist.

Objektnummer: 23204070 - 76661 Philippsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1883. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23204070 - 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)