

Graben-Neudorf

begehrte Lage - Mehrgenerationenhaus mit exklusiver Ausstattung

Property ID: 23204027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 321 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 537 m²

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

At a glance

Property ID	23204027	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 321 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	12	Usable Space	ca. 242 m ²
Bathrooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2018		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.06.2032	Final Energy Demand	45.60 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	A

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

The property



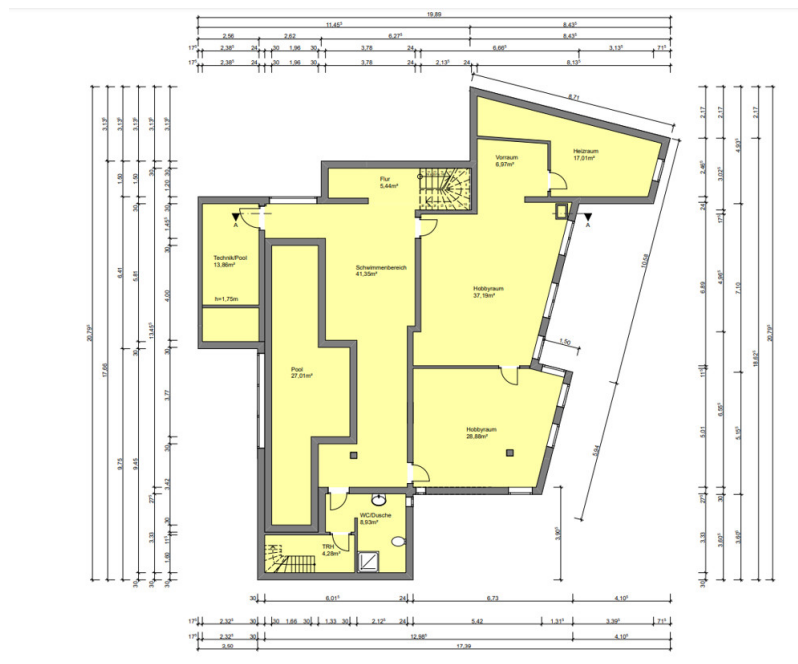
Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

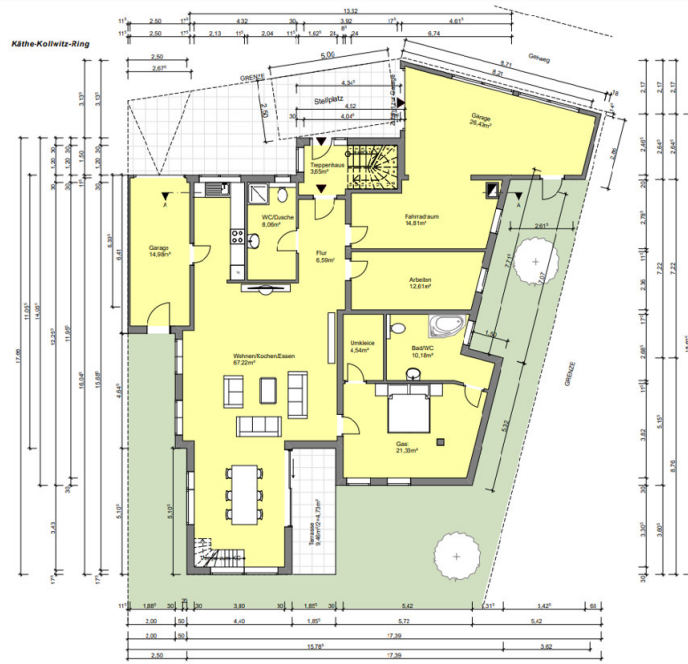
The property



Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

Floor plans





Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

A first impression

Dieses exklusive Mehrgenerationenhaus wurde 2018 auf einem 537m² Grundstück mit Waldrandlage errichtet. Die Immobilie befindet sich in begehrter und ruhiger Lage in Graben-Neudorf und bietet neben einer herrlichen Aussicht ins Grüne genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus teilt sich insgesamt über 4 Geschosse mit insgesamt 3 separaten Wohneinheiten auf: Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 170m² große, barrierefreie Wohnung. Über den langen Flur betreten Sie den großen offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großzügiger Speisekammer. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, wovon eines ausschließlich über das Elternschlafzimmer zugänglich ist. Das helle Schlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide. Über den Flur erreichen Sie ebenfalls ein separates Arbeitszimmer sowie das geräumige Kinderzimmer. Das Treppenhaus führt im Obergeschoss zu zwei weiteren Wohnungen, welche kürzlich für den Erstbezug fertiggestellt wurden. Die Wohnung auf der rechten Seite des Treppenhauses verfügt insgesamt über ca. 101m² Wohnfläche. Durch den Flur erreichen Sie ein Badezimmer mit Dusche sowie den Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der Wohnbereich verfügt außerdem über eine Terrasse mit Blick ins Grüne. Über eine Treppe gelangen Sie in das Arbeitszimmer im Dachgeschoss. Des Weiteren bietet das Dachgeschoss noch ein Ankleidezimmer, ein zweites Badezimmer und das Schlafzimmer mit Balkon. Die Wohnung auf der linken Seite verfügt über ca. 97m² Wohnfläche. Auch hier erreichen Sie durch den Flur ein Badezimmer mit Dusche sowie den Wohn- und Essbereich mit Küchenzeile und Balkonen. In das Dachgeschoss mit Arbeitszimmer, Schlafzimmer und weiterem Badezimmer gelangen Sie hier ebenfalls über die Treppe im Wohnbereich. Das Kellergeschoss verfügt über ca. 189m² und ist ein weiteres Highlight des Hauses. Für Spaß und Entspannung finden Sie hier ein riesiges Schwimmbad, ein Badezimmer mit Dampfsauna und einen Spa-Bereich. Des Weiteren befinden sich hier der Technikraum, Heizraum sowie eine Treppe, welche in den Essbereich der Erdgeschosswohnung führt. Es besteht die Möglichkeit, die Nutzfläche zu Wohnzwecken umzubauen. Um vom Landratsamt angeordneten Umbauten gerecht zu werden, müssen Sie weitere Kosten zum Kaufpreis einkalkulieren. Die geschätzten Mehrkosten belaufen sich auf ca. 150.000 €. Genauere Informationen erhalten Sie hierzu telefonisch. Sofern diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns von Ihnen zu hören!

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

Details of amenities

- Dreifach-Verglasung
- Elektrische Markisen
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Liftvorbereitung
- Garten
- Balkon
- Terrasse
- Schwimmbad im UG
- Drei abgetrennte Wohneinheiten
- Zwei Garagen
- Zwei Stellplätze

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

All about the location

Das familienfreundliche Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage in Graben-Neudorf, direkt am Waldrand. Die Gesamtumgebung ist ein Neubaugebiet und sehr schön und modern gestaltet. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Werk der SEW-Eurodrive GmbH & Co. KG welche mit ca. 19000 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort ist und sehr häufig neue Stellen anbietet. Die Gemeinde Graben-Neudorf liegt außerordentlich verkehrsgünstig, mit Anschluss an die A5 (Ausfahrt Bruchsal) und der B36 und B35 in Richtung Karlsruhe (20 km), Mannheim (45 km), Bruchsal (11 km) und Germersheim (17 km). Die Gemeinde hat einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr und eine gute Anbindung an das Schienennetz der DB AG und den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV). Das sorgt für schnelle Erreichbarkeit und Mobilität. Neben idealen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Graben-Neudorf über eine gute örtliche Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Vereinen, Ärzten und Apotheken.

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Kaiserstraße 35 a Bruchsal
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com