

Ketsch

Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Platz für die große Familie

????????? ??????????: 24130032

www.von-poll.com????? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 247,05 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 572 m²

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24130032	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 247,05 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	10	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	6	???????????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????????????	3	?????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	1985		
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ?????????????	330.20 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	07.07.2034		
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ?????????



???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ?????????



???????? ????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ????????



???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ?????????



???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ?????????

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ????????: 24130032 - 68775 Ketsch

??? ?????? ???????????

Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage von Ketsch bietet Ihnen mit 10 Zimmern, verteilt auf ca. 247m² Wohnfläche Platz für die große Familie. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1900 gebaut und in der Vergangenheit immer wieder erweitert und modernisiert. Eine genaue Auflistung finden Sie in der Beschreibung der Ausstattung. Sie betreten das Grundstück durch einen Hof, der durch eine mit einer Kiwistaude bewachsenen Pergola beschattet wird. Zwei Stufen führen Sie in das Gebäude, hinein in den Flur, der Sie offen direkt in das Esszimmer bringt. Ein Kachelofen sorgt im Winter für behagliche Wärme, große Fensterflächen bringen viel Licht hinein und öffnen den Blick ins Grüne. Offen schließt sich die Küche an, die Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche ist im Kaufpreis enthalten. Im Wohnzimmer sorgt ein Biofire-Kamin, der 2023 eingebaut wurde, für eine gemütliche Atmosphäre. Eine großzügige Garderobe und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Bidet und Pissior vervollständigen den Grundriss auf dieser Ebene. Im Obergeschoss stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, eines davon mit einer Sauna ausgestattet. Genügend Räumlichkeiten für die Einrichtung von Schlaf- und Arbeitszimmern, auch ein Hobbyraum lässt sich realisieren. Für Komfort sorgt ein Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken. Das Nebengebäude wurde lange gewerblich genutzt, inzwischen aber zu Wohnraum umfunktioniert. Die beiden Räume mit kleinem Badezimmer eignen sich als Arbeits- oder Gästebereich. Zugang besteht über den Außenbereich oder durch eine Treppe, die ins Obergeschoss des Haupthauses führt. Genießen Sie gerne Ihre Zeit draußen? Dann stehen in dieser Immobilie mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Von der Küche aus kommen Sie auf einen kleinen Freisitz, der morgens zum Genuss des ersten Kaffees an der frischen Luft einlädt. Der Garten ist die ideale Spielwiese für Kinder und Hobbygärtner. Im Wintergarten, der mit einem Koch-Heizholzofen ausgestattet ist, verbringen Sie auch an kühlen Tagen Zeit mit Freunden und der Familie. Unter dem Gebäude befindet sich teilweise ein alter Gewölbekeller. Parkmöglichkeiten für zwei PKW bestehen im Hof. Die Warmwasser-Versorgung wird über Durchlauferhitzer und Boiler hergestellt. Die PV-Anlage mit 7,38 kWp und der dazugehörige 10kWh Batteriespeicher wurden 2023 im Miet-Kauf-Modell angeschafft. Über Details hierzu informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

????????????????? ??? ??????????

ca. 1985: Anbau

2005: Vorderhaus OG – neuer Boden mit Flüssigasphalt

2005 – 2007: alter Boden ausgegossen, Holzfußboden verlegt, alle Wände im Vorder- und Hinterhaus neu verputzt

2006: Vorderhaus OG – neue Fenster

2007: Vorderhaus EG – neues Bad, EG – neue Fenster, Küche erneuert (inklusive Fliesen) + Vorratskammer gebaut

2008: neue Fenster in Küche und Wohnzimmer

2009: neue Holzfußböden im Hinterhaus OG

2011: Hinterhaus neues Bad

2012: Terrassenboden mit Quarzitplatten belegt

2014: Haus außen verputzt

2015: Abwasserrohre erneuert, im Innenhof neuer Kanalzugang verlegt

2016: Einbau Sauna, Zimmer im Hinterhaus renoviert

2020: Innenanstrich Vorderhaus EG und Hinterhaus erneuert

2023: Bidet gebaut, Waschmaschine ins Vorderhaus, Biofire-Ofen im Wohnzimmer eingebaut, Bau Wintergarten mit Koch-Heizholzofen, Erneuerung von Toilette und Waschbecken im Praxisanbau

2024: Durchlauferhitzer Vorderhaus und Boiler im Hinterhaus erneuert, Innenausbau Wintergarten

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

??? ??? ??? ????????????

Ketsch ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und liegt mitten in der wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein Neckar. Erstmals wurde der Ort 1150 urkundlich erwähnt und blickt somit auf eine lange Historie zurück. Die rund 13.000 Einwohner finden vor Ort Supermärkte und Einzelhandel aus allen Bereichen. Mehrere Allgemein- und Fachärzte stellen die medizinische Versorgung sicher. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschulen sorgen für die Bildung der Kinder, weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden vorhanden. Vereine aus den unterschiedlichsten Bereichen bieten Aktivitäten für jeden Geschmack. Sportbegeisterte finden in Ketsch einen Reiterhof, verschiedene Sporthallen, einen Skater- und BMX-Park, eine Boule-Bahn und einen Anglersee. Wasserratten vergnügen sich im Hallen- oder Freibad oder an der Badestelle Hohewiese. Zahlreiche Wander- und Radwege, Naturlehrpfade, die Rheininsel und das Naturschutzgebiet bieten sich für Ausflüge ins Freie an. Für größere Feste kann am Naturschutzgebiet „Karl-Ludwig-See“ eine Grillhütte angemietet werden. Für Kulturbegeisterte wird viel geboten: Konzerte, Autorenlesungen, Kabarett, Ausstellungen und Vereinsfeste füllen das ganze Jahr über den Veranstaltungskalender. Auch ein Besuch im örtlichen Kino oder dem Heimatmuseum lohnt immer. Eine vielfältige gastronomische Szene lässt kulinarisch kaum Wünsche offen. Durch Ketsch führen zwei Buslinien, die sie in die nahe gelegenen Ortschaften Speyer, Mannheim, Heidelberg bringen. Pendler erreichen mit dem Pkw über die B39 schnell alle nahegelegenen Ziele und haben über die A6 und die A61 Anschluss ins bundesdeutsche Autobahnnetz.

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 330.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24130032 - 68775 Ketsch

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com