

Karlsdorf-Neuthard

# Gewerbehalle und Einfamilienhaus an der A5 in Karlsdorf - Neuthard

Objektnummer: 24204006



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

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.495 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Auf einen Blick

Objektnummer	24204006	Kaufpreis	990.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Hallen/Lager/Produktion	Werkstatt
Baujahr	2008	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	6 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 790 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



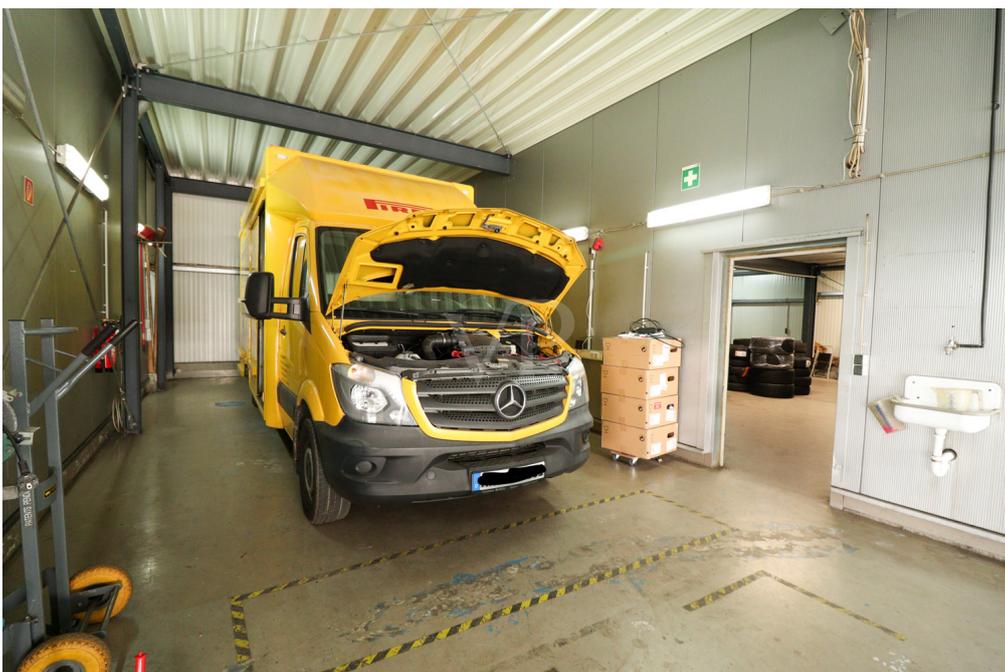
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



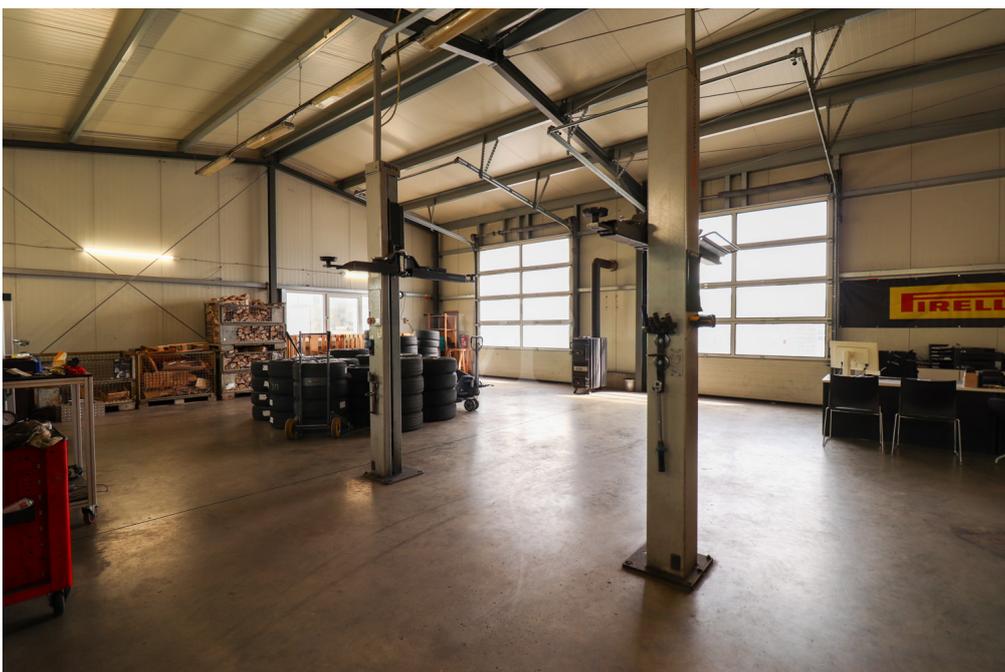
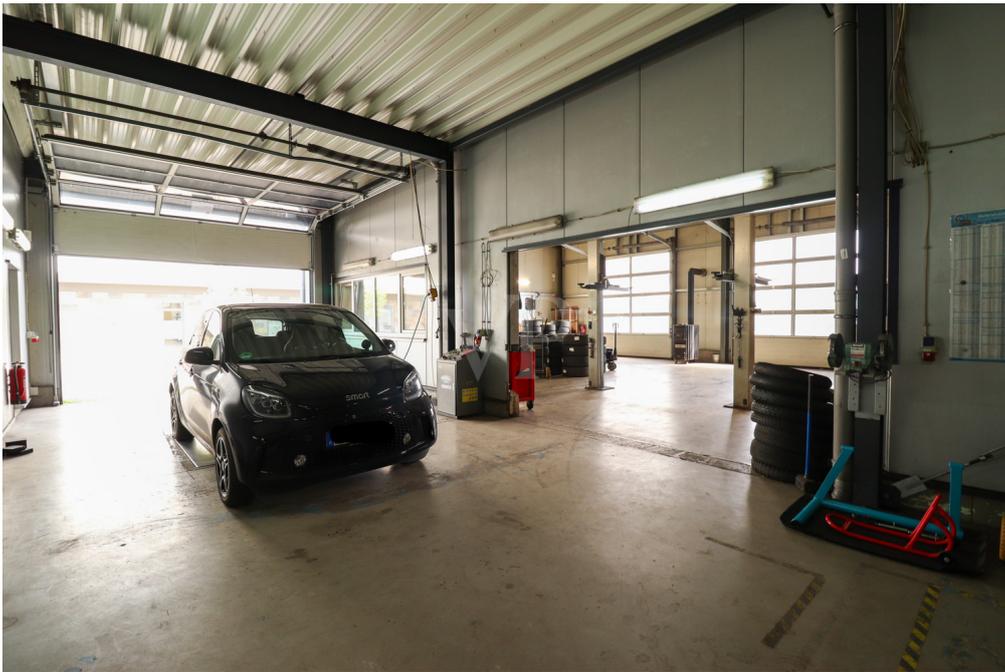
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



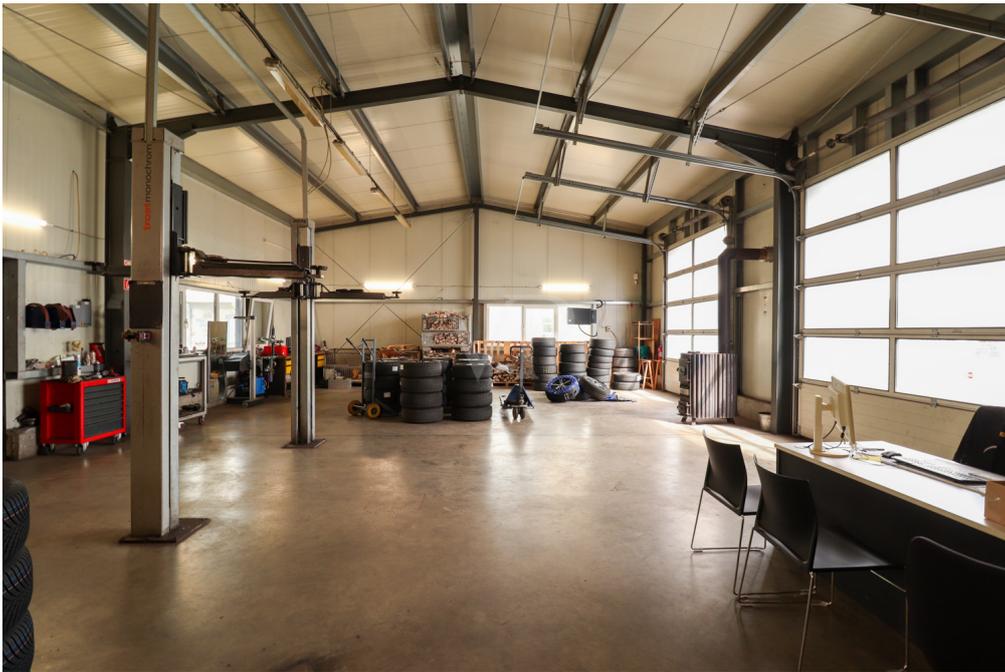
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



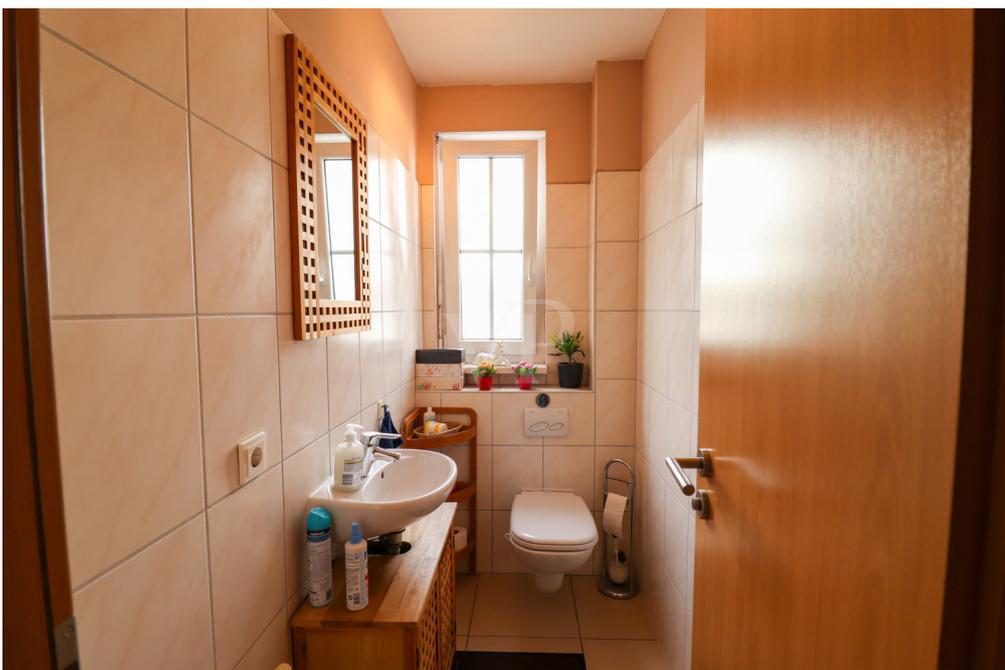
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



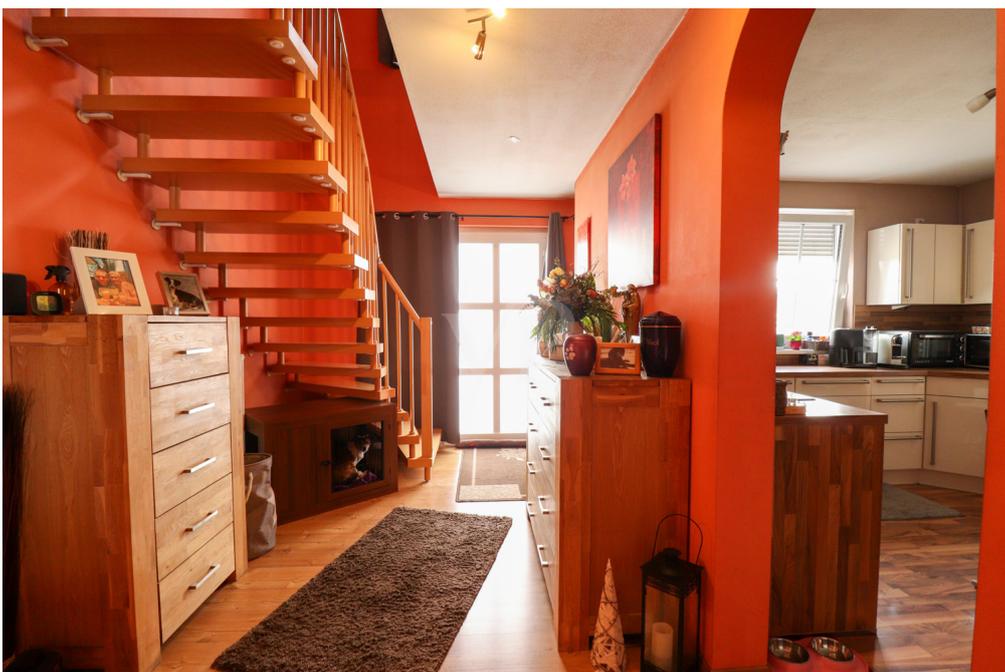
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



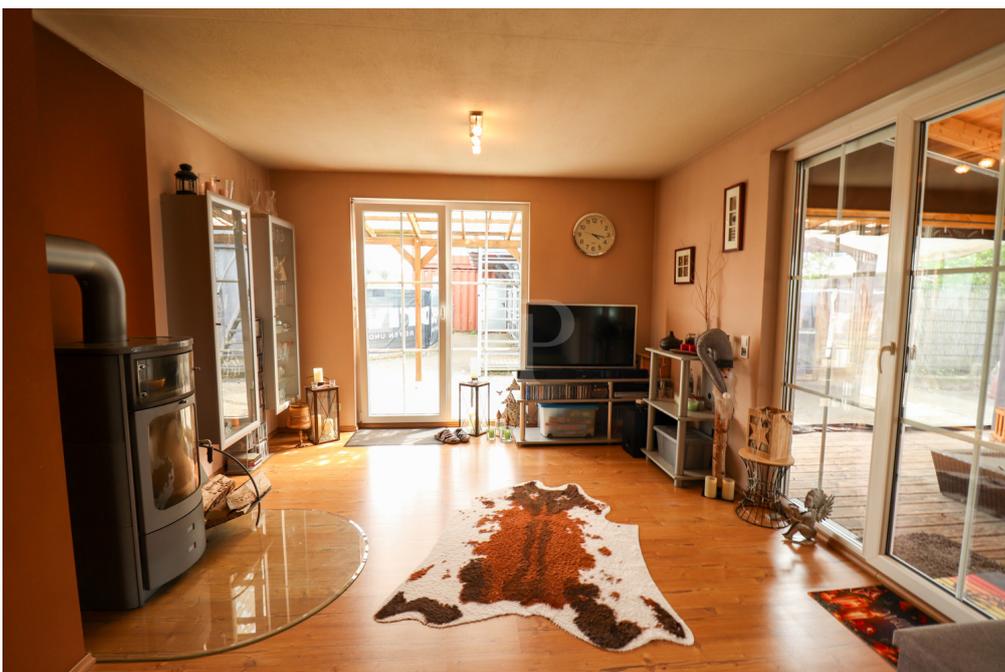
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



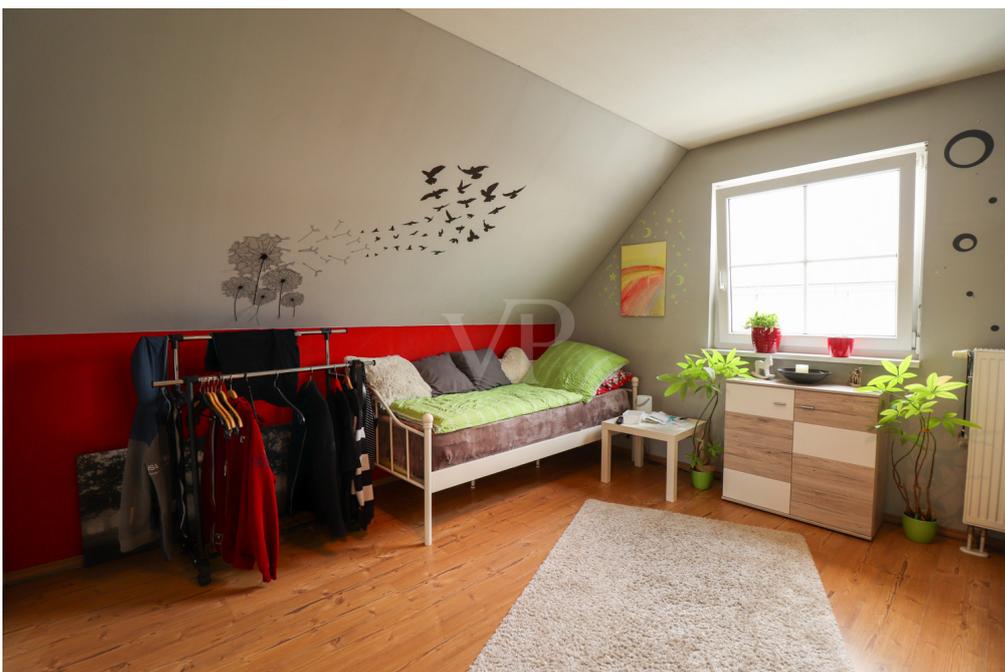
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



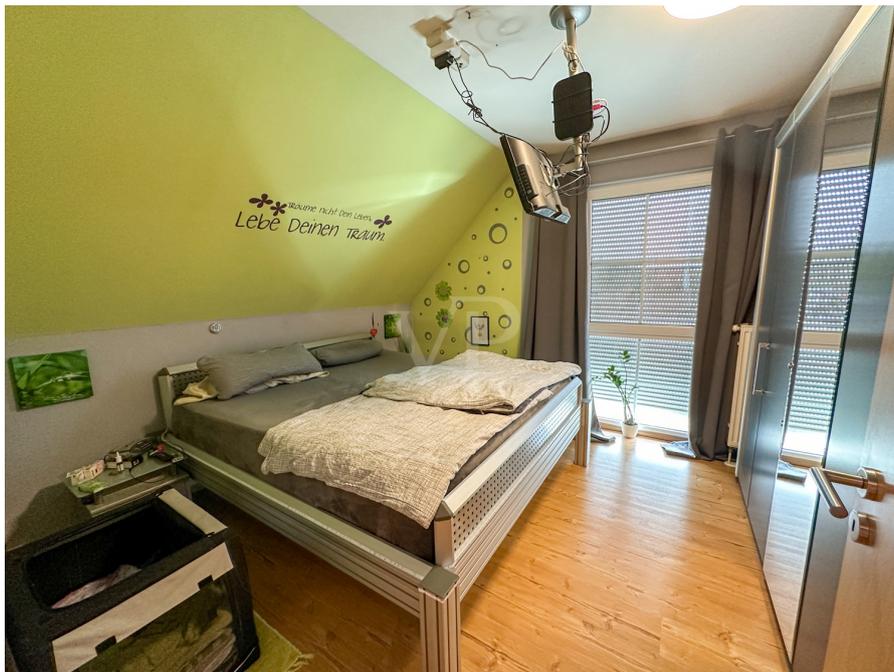
Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus und Gewerbehalle in verkehrsgünstiger Lage von Karlsdorf - Neuthard. Wir bieten Ihnen hier die Chance sich auf einem 1.495 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit optimaler Verkehrsanbindung, sowohl geschäftlich als auch privat, zu verwirklichen. Die gepflegte Immobilie wurde ca. 2008 und 2015 erbaut und bietet ca. 670 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit folgender Aufteilung: Insgesamt 3 Gewerbehallen (bereits mit Teilungserklärung) - aktuell als KFZ-Werkstatt genutzt. Maße Gewerbehallen EG: 1: ca. 10m x 20m 2: ca. 10m x 20m 3: ca. 4,77m x 20m - davon ca. 74 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsraum - 3 separate Objekteingänge, damit können auch mehrere Gewerbeeinheiten unabhängig von einander betrieben / vermietet werden - drei großzügige Rolltore Gewerbehallen Obergeschoss: (ca. 8,5 x 20m) - separater Zugang über ein eigenes Treppenhaus ins Obergeschoss möglich Haus EG: Zugang durch die Haustür oder direkt durch die Gewerbehalle, Diele mit Treppenaufgang, Küche, Wohnzimmer mit Holzofen-Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse, Gäste WC, Hauswirtschaftsraum/Abstellkammer, Büro. Haus OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne Außenanlage: - Überdachte Terrasse - 6 PKW-Freiplätze - große Hofflächen - Container

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 2008 und 2015
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 670 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen
- 1.495 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gas-Zentralheizung von 2008 (Flüssiggas)
- Holzofen-Kamin
- Böden: Beton, Laminat und Fliesen
- Überdachte Terrasse
- 6 Außenstellplätzen
- Container

**Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in optimaler Verkehrsanbindung an die A5 und dennoch ohne großen Durchgangsverkehr am Ende einer Sackgasse des Gewerbegebiets von Karlsdorf-Neuthard. Karlsdorf-Neuthard ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg und liegt etwa 6 km westlich von Bruchsal und etwa 18 km nordöstlich von Karlsruhe. Durch die optimale Anbindung an den ÖPNV ist Karlsdorf-Neuthard sowohl Richtung Karlsruhe mit dem Bus und durch den Bahnhof Bruchsal-Germersheim an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen.

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Sonstige Angaben

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. 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.

Objektnummer: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## 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)