

Kraichtal

Idyllische Feldrandlage: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Münzesheim

Objektnummer: 26204045



KAUFPREIS: 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 699 m²

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

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

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Auf einen Blick

Objektnummer	26204045
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	578.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	232.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Die Immobilie



Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in Kraichtal-Münzesheim verbindet großzügiges Wohnen, eine idyllische Naturlage und ein außergewöhnlich großes Grundstück zu einem besonderen Zuhause. Auf rund 180 m² Wohnfläche, verteilt auf das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss, bietet die Immobilie viel Raum für die ganze Familie und zugleich attraktive Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Das im Jahr 1974 erbaute Haus wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem das im Jahr 2009 erneuerte Dach mit einer 16 cm starken Dämmung sowie die ebenfalls 2009 eingebauten Fenster. Im Jahr 2019 wurde zudem eine neue Gasheizung installiert. Damit wurden bereits wichtige Bereiche der Immobilie zeitgemäß erneuert und für die Zukunft aufgewertet.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Windfang bzw. Flurbereich, von dem aus die einzelnen Räume komfortabel erreichbar sind. Neben einem separaten Büro stehen Ihnen ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, eine Küche mit praktischem Abstellraum, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot nochmals deutlich. Hier befindet sich aktuell ein großzügiger, offener Studiobereich mit Zugang zum Balkon, der sich hervorragend als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereich nutzen lässt. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch zwei weitere Schlafzimmer, ein kleines Badezimmer sowie einen separaten Abstellraum. Insgesamt entsteht dadurch ein vielseitig nutzbares Raumangebot, das auch den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht wird.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Staumöglichkeiten. Hier steht ausreichend Platz für Vorräte, Hobby, Haustechnik und weitere persönliche Gegenstände zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, die einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und zusätzlichen praktischen Nutzen im Alltag schafft.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist zweifellos das großzügige Grundstück mit ca. 699 m². Darüber hinaus wurden von der Stadt rund 300 m² zusätzliche Fläche gepachtet. Für diese Pachtfläche fallen lediglich ca. 37 Euro pro Jahr an, wodurch sich das ohnehin

großzügige Grundstück nochmals deutlich erweitert. Gerade für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die viel Platz im Freien schätzen, eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Potenzial.

Die Lage am Feldrand verleiht dem Anwesen einen ganz besonderen Charakter. Umgeben von Natur genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, während sich gleichzeitig eine wunderschöne, weitläufige Umgebung direkt vor der Haustür eröffnet. Ein kleiner Wasserlauf am unteren Ende des Grundstücks unterstreicht den idyllischen Charakter und macht den Außenbereich zu einem ganz besonderen Rückzugsort. Ob gemütliche Stunden im Grünen, Spielen für die Kinder, Gartenprojekte oder einfach das Genießen der Natur – dieses Grundstück bietet hierfür beste Voraussetzungen.

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Alles zum Standort

Kraichtal-Münzesheim liegt idyllisch im Kraichgau und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Anbindung. Die Städte Bruchsal, Bretten und Eppingen sind gut erreichbar, ebenso die überregionalen Zentren Karlsruhe und Heilbronn. Über die Stadtbahnlinie S32 besteht eine direkte Verbindung über Bruchsal bis nach Karlsruhe und damit eine attraktive Alternative für Pendler.

Auch mit dem Pkw ist Münzesheim gut angebunden. Über das regionale Straßennetz sind die umliegenden Städte schnell erreichbar; die Autobahnen A5 und A6 bieten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Münzesheim verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, der Markgrafen-Gemeinschaftsschule sowie verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig prägen Felder, sanfte Hügel und die weitläufige Landschaft des Kraichgaus das Umfeld.

Die angebotene Immobilie profitiert dabei besonders von ihrer Lage am Feldrand: Hier verbinden sich Ruhe, Natur und ein hoher Freizeitwert mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26204045 - 76703 Kraichtal

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26204045 - 76703 Kraichtal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com