

Graben-Neudorf

# Traumhaus zum Verwirklichen – Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

*Número de propiedad: 26204046*



**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 325 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 26204046          |
| Superficie habitable | ca. 325 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 2007              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 799.000 EUR                                                                        |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Características        | Terraza, Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 91.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 18.01.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



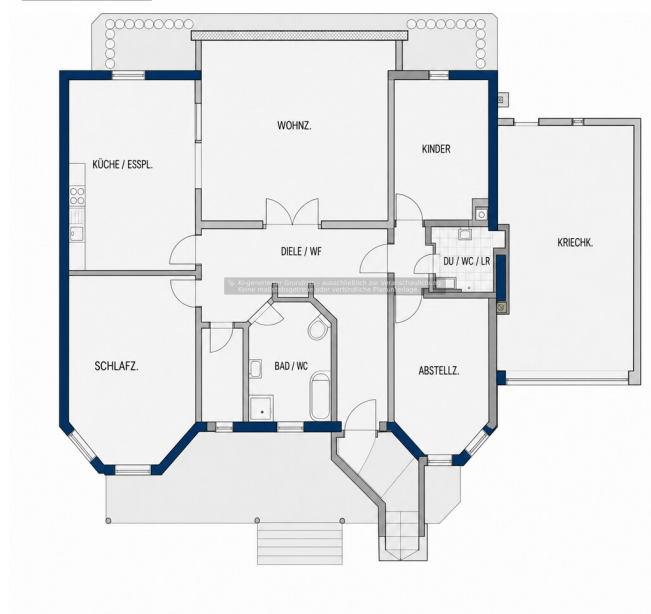
Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



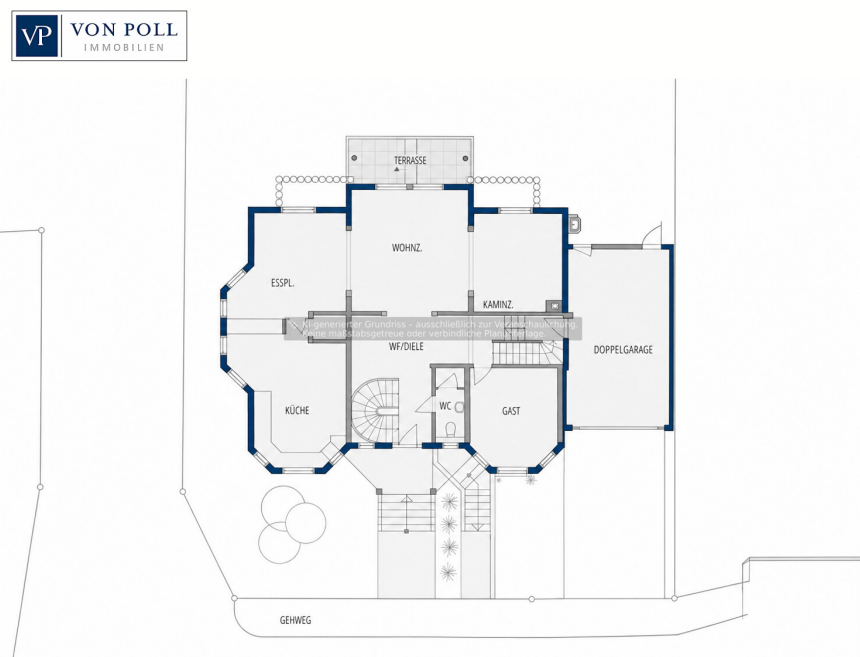
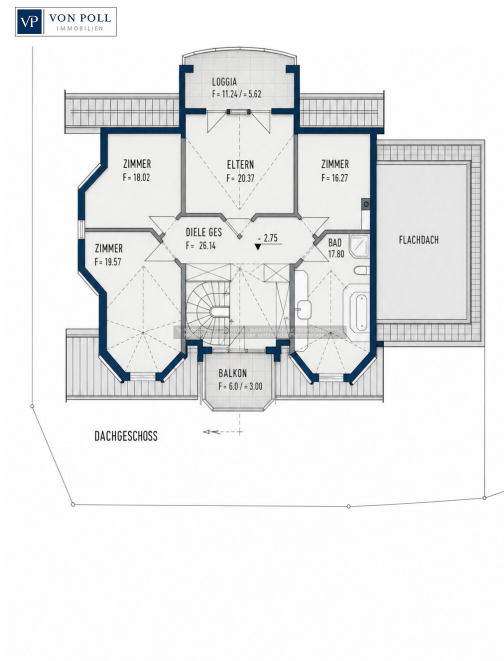
Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf

## La propiedad



**Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf**

## Una primera impresión

Dieses großzügige und hochwertig errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet mit insgesamt ca. 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für die ganze Familie und verbindet komfortables Wohnen mit attraktiven zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtete Haupthaus verfügt über ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angeschlossener offener Küche – der ideale Mittelpunkt für das Familienleben und gesellige Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Eingangsbereich, ein Duschbad sowie ein Zimmer.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier weitere Zimmer zur Verfügung. Zudem befinden sich hier zwei Balkone, die zusätzlichen privaten Außenraum bieten. Ein weiteres Badezimmer ist bereits vorgesehen, jedoch noch nicht fertiggestellt, sodass die Gestaltung und Ausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen umgesetzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern. Die Wohnung ist derzeit für 1.200 € warm monatlich vermietet und kann auf Wunsch gerne weiterhin vermietet bleiben. Damit bietet die Immobilie neben der großzügigen Eigennutzung gleichzeitig eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle.

Das Haus überzeugt durch eine solide und hochwertige Bauweise. Es verfügt über eine Gaszentralheizung, Fußbodenheizung und eine gedämmte Fassade. Die massive Bauweise unterstreicht die nachhaltige und wertbeständige Ausführung der Immobilie.

Der Außenbereich bietet mit Garten und Terrasse viel Platz zum Entspannen, für die Familie und für gesellige Stunden im Freien. Eine Garage für das Haupthaus ergänzt das Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einer guten Wohnlage von Graben-Neudorf und bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Mietpotenzial.

**Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf**

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Graben-Neudorf im Landkreis Karlsruhe überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage zwischen Karlsruhe, Bruchsal und Mannheim.

Die Autobahn A5 (Anschlussstelle Bruchsal) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Bundesstraßen B35 und B36, wodurch eine gute Anbindung in alle Richtungen gewährleistet ist.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der Bahnhof Graben-Neudorf ist ein wichtiger regionaler Bahnknotenpunkt mit regelmäßigen Verbindungen unter anderem nach Karlsruhe, Bruchsal, Mannheim und Germersheim. Zusätzlich ist die Gemeinde an den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) angebunden. Im Ort selbst finden sich zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie mehrere Schulen. Mit zwei Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule bietet Graben-Neudorf ein gutes Bildungsangebot direkt vor Ort.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Freibad, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Schutzgebieten tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Vereine und Freizeitangebote ergänzen das attraktive Umfeld.

Graben-Neudorf verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte – eine attraktive Kombination für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege schätzen.

**Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26204046 - 76676 Graben-Neudorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

**E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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