

Karlsdorf-Neuthard

Gewerbehalle und Einfamilienhaus an der A5 in Karlsdorf - Neuthard

????????? ??????????: 24204006



www.von-poll.com

????? ?????????: 990.000 EUR • ??????? ?????: 1.495 m²

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ??? ??????

???????? ??????????	24204006	????? ???????	990.000 EUR
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????? / ?????????? / ?????????????????? ??????????????	
????? ??????????????	2008	?????????????	
?????? ??????????????	6 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ???????	ca. 790 m ²
		????????? ???????????????	?????????
		????????????????????? ???????	ca. 0 m ²
		?????????	?????????

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



???????? ??: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



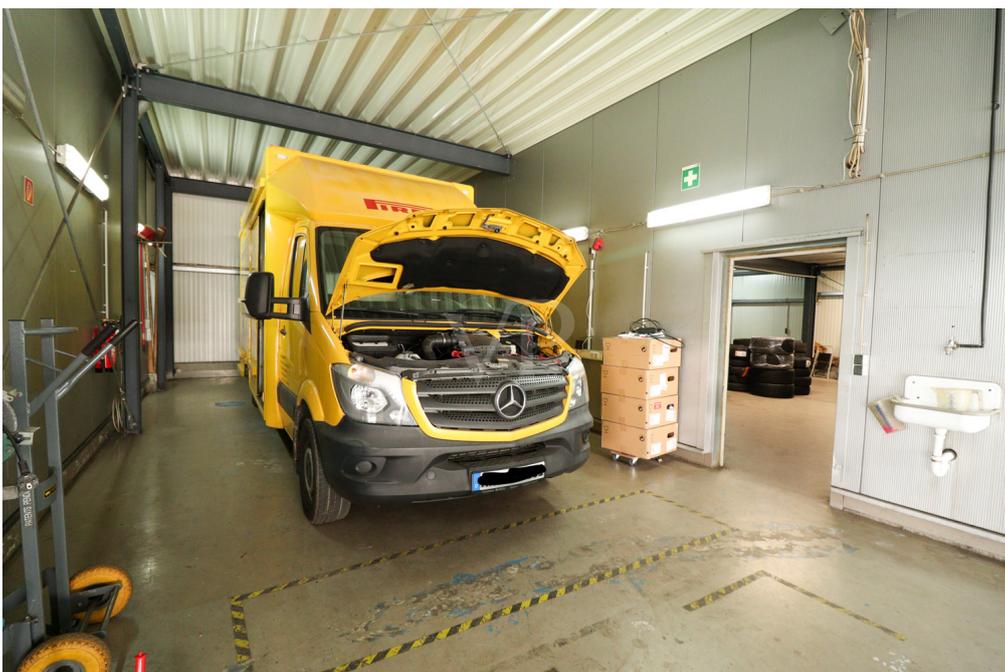
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



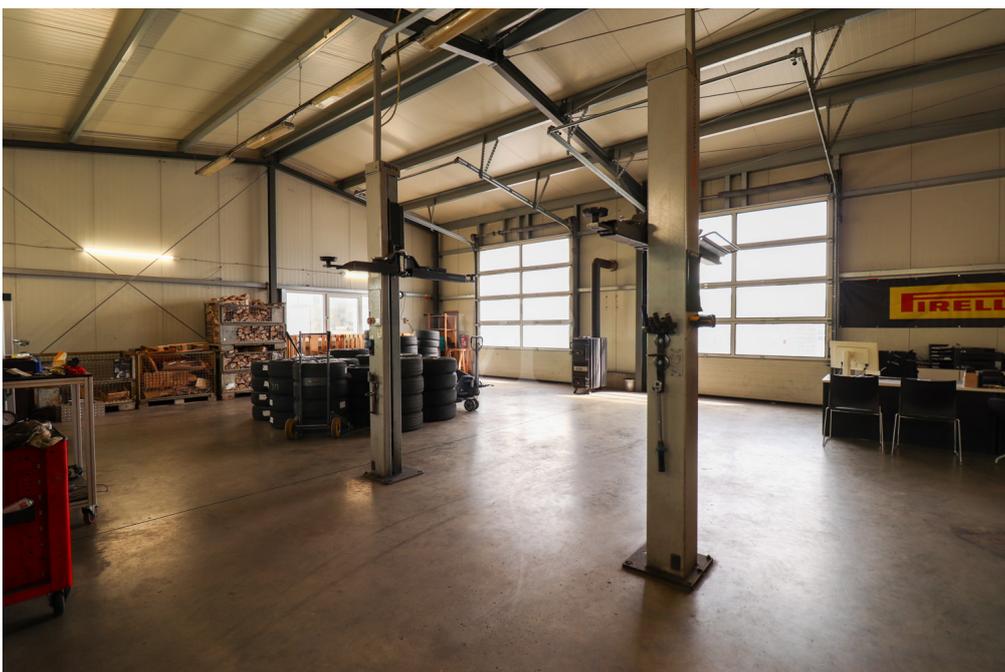
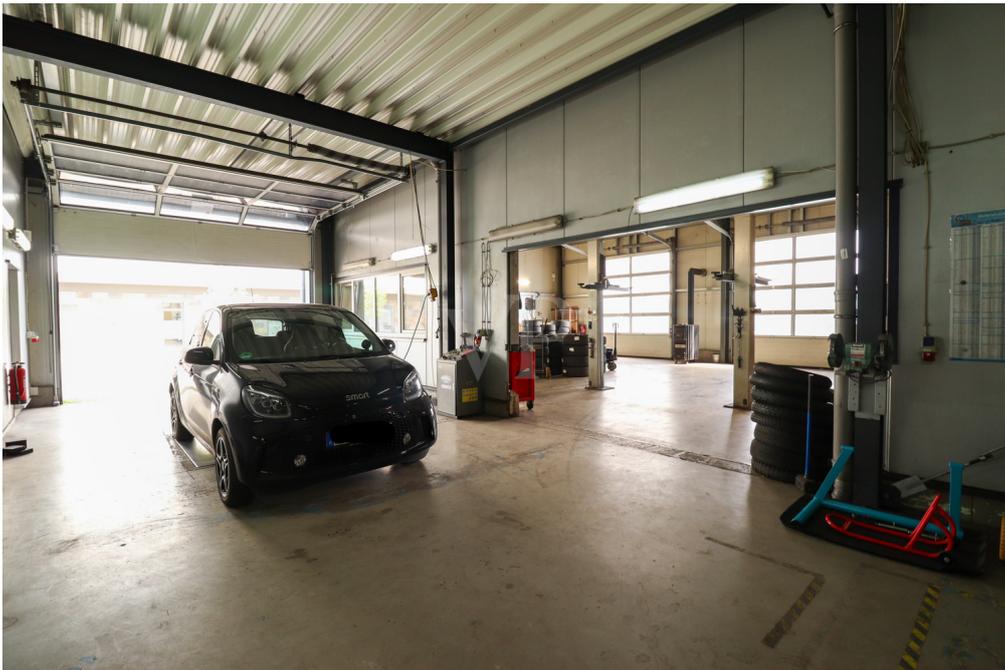
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



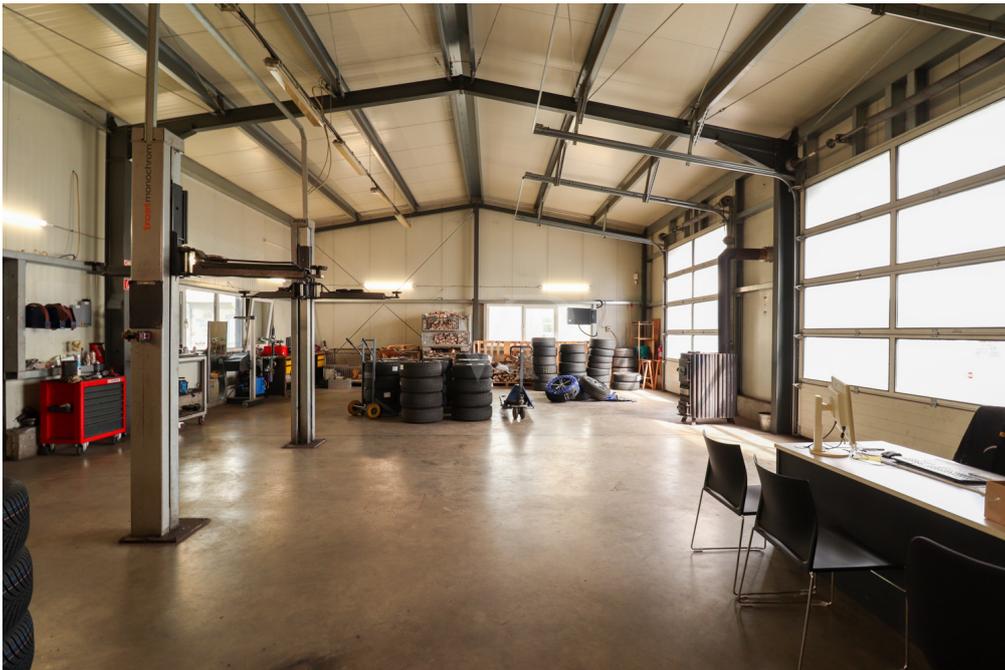
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



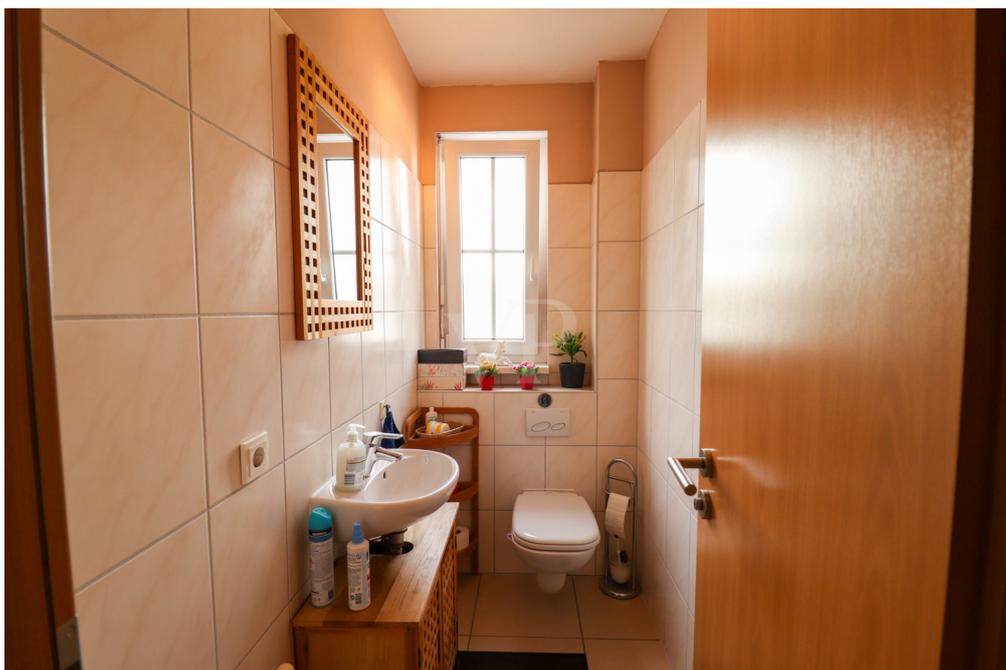
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



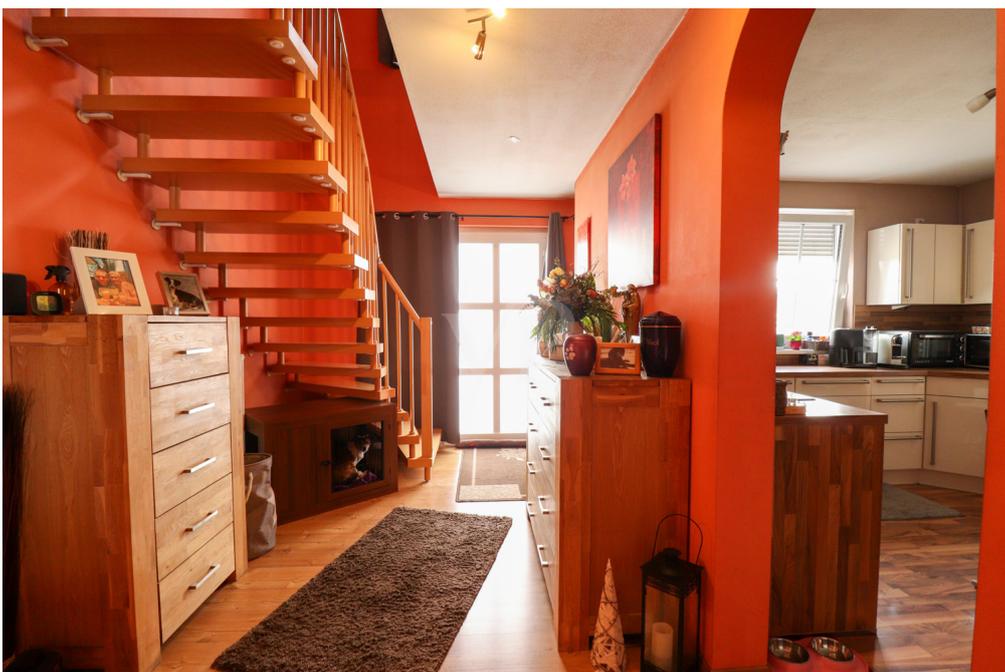
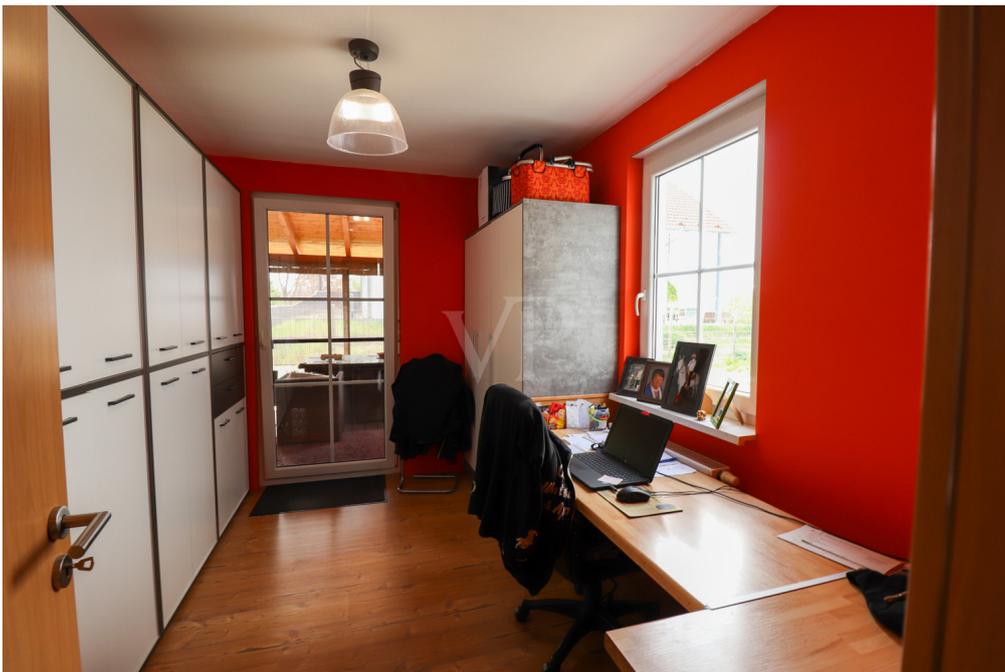
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



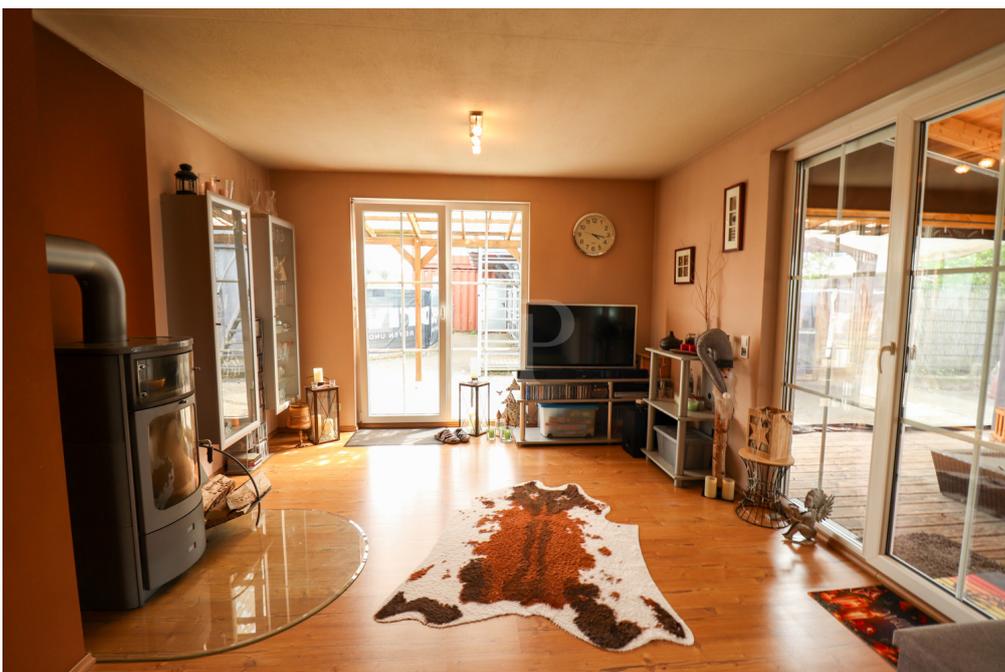
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



???????? ?????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



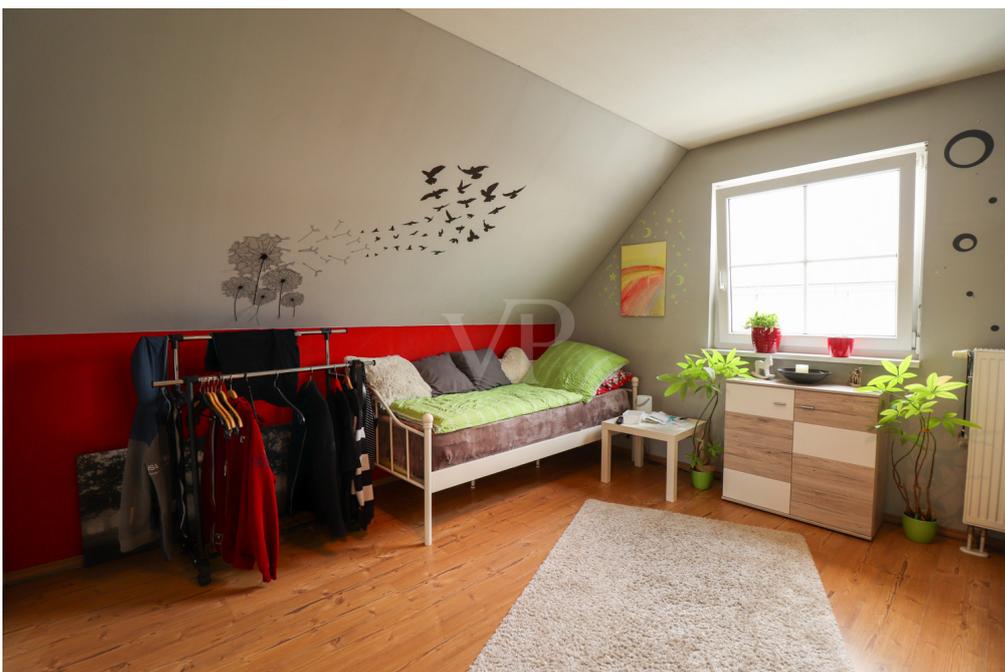
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



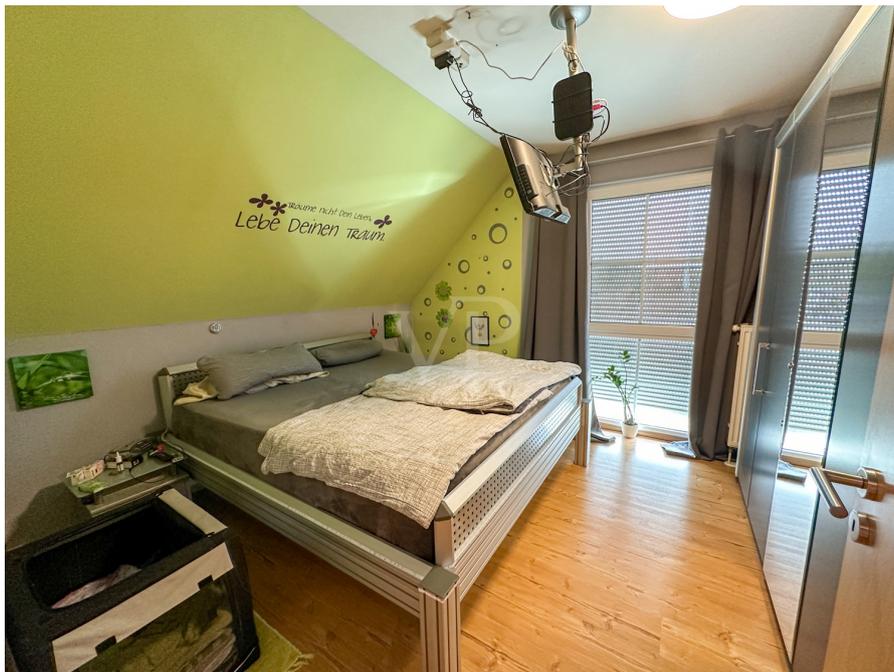
???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

Einfamilienhaus und Gewerbehalle in verkehrsgünstiger Lage von Karlsdorf - Neuthard. Wir bieten Ihnen hier die Chance sich auf einem 1.495 m² 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 m² Gewerbefläche und ca. 120 m² 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 m² 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

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

- Baujahr ca. 2008 und 2015
- ca. 120 m² Wohnfläche
- ca. 670 m² Gewerbeflächen
- 1.495 m² Grundstück
- Gas-Zentralheizung von 2008 (Flüssiggas)
- Holzofen-Kamin
- Böden: Beton, Laminat und Fliesen
- Überdachte Terrasse
- 6 Außenstellplätzen
- Container

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

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.

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

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.

???????? ??????????: 24204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

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

Milan Vasic

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com