

Graben-Neudorf

## begehrte Lage - Mehrgenerationenhaus mit exklusiver Ausstattung

VP azonosító: 23204027



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 321 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 537 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Áttekintés

VP azonosító	23204027
Hasznos lakótér	ca. 321 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	12
FÜRD?SZOBÁK	7
ÉPÍTÉS ÉVE	2018
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 242 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

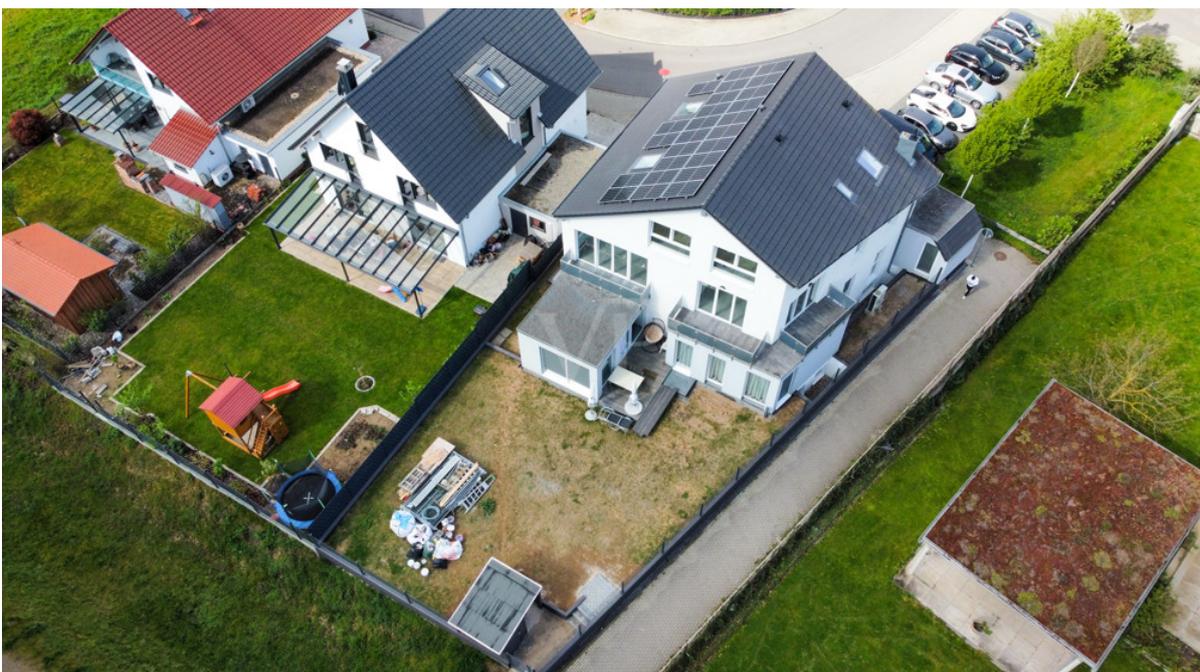
VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.06.2032	Teljes energiaigény	45.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az ingatlan



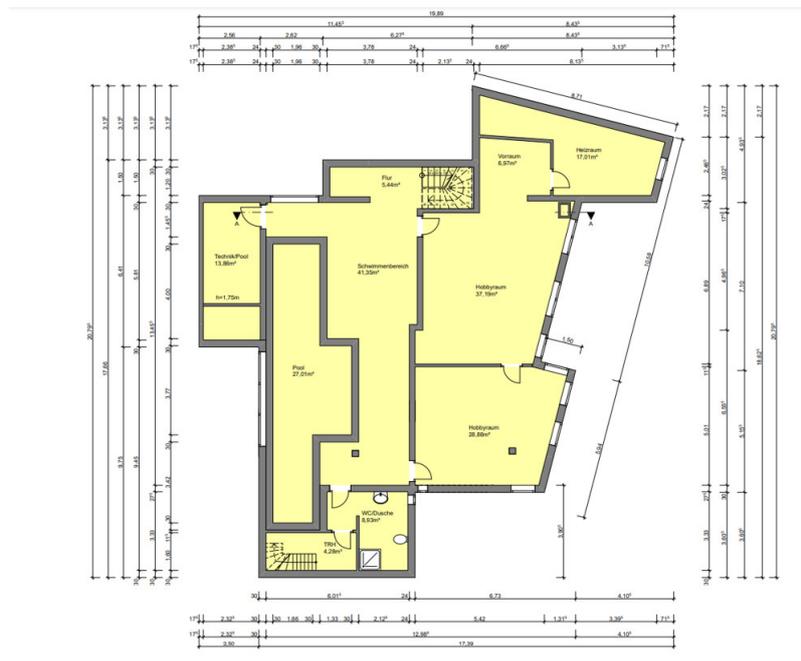
VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

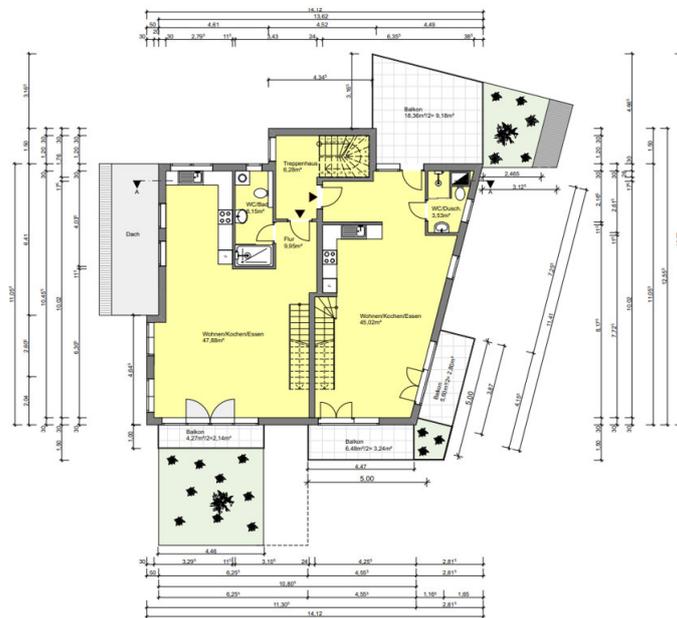
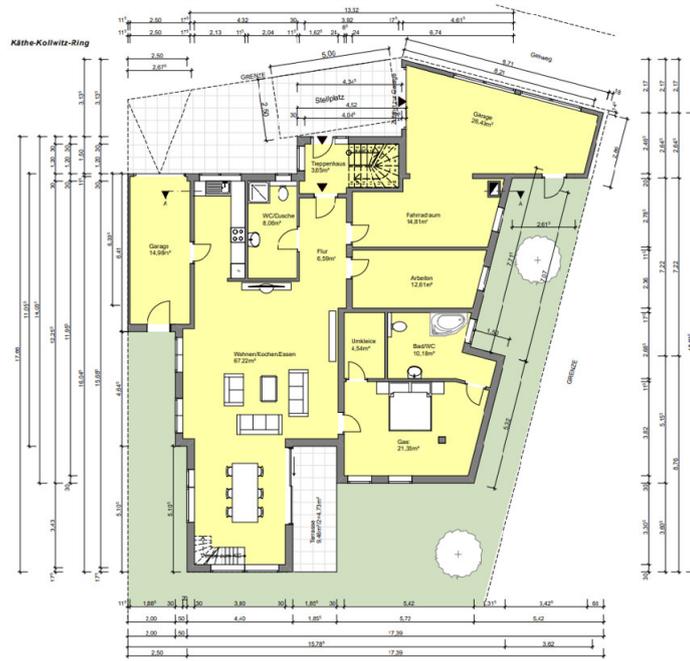
## Az ingatlan



VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Alaprajzok







VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Az els? benyomás

Dieses exklusive Mehrgenerationenhaus wurde 2018 auf einem 537m<sup>2</sup> Grundstück mit Waldrandlage errichtet. Die Immobilie befindet sich in begehrter und ruhiger Lage in Graben-Neudorf und bietet neben einer herrlichen Aussicht ins Grüne genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus teilt sich insgesamt über 4 Geschosse mit insgesamt 3 separaten Wohneinheiten auf: Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 170m<sup>2</sup> große, barrierefreie Wohnung. Über den langen Flur betreten Sie den großen offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großzügiger Speisekammer. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, wovon eines ausschließlich über das Elternschlafzimmer zugänglich ist. Das helle Schlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide. Über den Flur erreichen Sie ebenfalls ein separates Arbeitszimmer sowie das geräumige Kinderzimmer. Das Treppenhaus führt im Obergeschoss zu zwei weiteren Wohnungen, welche kürzlich für den Erstbezug fertiggestellt wurden. Die Wohnung auf der rechten Seite des Treppenhauses verfügt insgesamt über ca. 101m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den Flur erreichen Sie ein Badezimmer mit Dusche sowie den Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der Wohnbereich verfügt außerdem über eine Terrasse mit Blick ins Grüne. Über eine Treppe gelangen Sie in das Arbeitszimmer im Dachgeschoss. Des Weiteren bietet das Dachgeschoss noch ein Ankleidezimmer, ein zweites Badezimmer und das Schlafzimmer mit Balkon. Die Wohnung auf der linken Seite verfügt über ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch hier erreichen Sie durch den Flur ein Badezimmer mit Dusche sowie den Wohn- und Essbereich mit Küchenzeile und Balkonen. In das Dachgeschoss mit Arbeitszimmer, Schlafzimmer und weiterem Badezimmer gelangen Sie hier ebenfalls über die Treppe im Wohnbereich. Das Kellergeschoss verfügt über ca. 189m<sup>2</sup> und ist ein weiteres Highlight des Hauses. Für Spaß und Entspannung finden Sie hier ein riesiges Schwimmbad, ein Badezimmer mit Dampfsauna und einen Spa-Bereich. Des Weiteren befinden sich hier der Technikraum, Heizraum sowie eine Treppe, welche in den Essbereich der Erdgeschosswohnung führt. Es besteht die Möglichkeit, die Nutzfläche zu Wohnzwecken umzubauen. Um vom Landratsamt angeordneten Umbauten gerecht zu werden, müssen Sie weitere Kosten zum Kaufpreis einkalkulieren. Die geschätzten Mehrkosten belaufen sich auf ca. 150.000 €. Genauere Informationen erhalten Sie hierzu telefonisch. Sofern diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns von Ihnen zu hören!

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Részletes felszereltség

- Dreifach-Verglasung
- Elektrische Markisen
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Liftvorbereitung
- Garten
- Balkon
- Terrasse
- Schwimmbad im UG
- Drei abgetrennte Wohneinheiten
- Zwei Garagen
- Zwei Stellplätze

**VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf**

## Minden a helyszínr?!

Das familienfreundliche Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage in Graben-Neudorf, direkt am Waldrand. Die Gesamtumgebung ist ein Neubaugebiet und sehr schön und modern gestaltet. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Werk der SEW-Eurodrive GmbH & Co. KG welche mit ca. 19000 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort ist und sehr häufig neue Stellen anbietet. Die Gemeinde Graben-Neudorf liegt außerordentlich verkehrsgünstig, mit Anschluss an die A5 (Ausfahrt Bruchsal) und der B36 und B35 in Richtung Karlsruhe (20 km), Mannheim (45 km), Bruchsal (11 km) und Germersheim (17 km). Die Gemeinde hat einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr und eine gute Anbindung an das Schienennetz der DB AG und den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV). Das sorgt für schnelle Erreichbarkeit und Mobilität. Neben idealen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Graben-Neudorf über eine gute örtliche Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Vereinen, Ärzten und Apotheken.

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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.

VP azonosító: 23204027 - 76676 Graben-Neudorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)