

Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Objekt-Nr.: 2481KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430

Immobilie:	Einfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 375 m ²
Nutzfläche:	ca. 139 m ²
Etagenanzahl:	2
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	73 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse B, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagetechnik:	1982
Bezugsfrei ab:	31.5./n.
Vereinbarung	

Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/-9Dg8s0CnBk>
Innen-Video: <https://youtu.be/trupFqLv7nM>
Erdgeschoß

Wohn-Esszimmer: 46m²
, Kamin möglich, Zugang zur
Terrasse 30m² Westseite
Schlafzimmer/Büro: 22m², Zugang zur Terrasse
Küche: 11m², Einbauküche
Bad: 5m², Dusche, WC, Fenster
Flur: 13m²
Fußbodenheizung im ganzen EG

Obergeschoß, als Einlieger-Whg möglich:
Wohn-/Arbeitsz: 34m²
Schlafzimmer: 18m², Zugang zum
Balkon: 12m² Westseite, d.h.
Abendsonne
Küche od. Schlafz: 23m²
Bad 1: 14m², Wanne, Dusche, WC,
Fenster,
Halogen-Deckenstrahler, Wäscheschacht in
Keller, Fußbodenheizung
Bad 2: 6m², Dusche, WC, Fenster
Flur: 14m², Zugang zum Balkon

Untergeschoß:
Schlafraum: 44m²
Hobbyraum: 21m²
Waschküche: 26m² mit Wäscheschacht
aus OG
Heizungsraum: 8m²
Öltank: 8m² 3 * 1.500 Liter =
4.500l, Kunststoff
Flur

Fußböden: Kork, Fliesen, Vinyl

Doppelgarage, davor Carport

Sanierungen:

2010: Dachgaube ca. 10m breit, Dacheindeckung
straßenseitig (=75%), beide Bäder und
Elektrik

2014: Wasser-Entkalkungsanlage
2020: Netzwerk EDV von UG bis Dachspeicher
2020: OG Neugestaltung u. Zusammenlegung
Wohnräume
2021: UG Schlafräum
2021: EG Büro Einbau Tür-Schiebeelement über
ganze Breite
2022: Erweiterung Gäste-WC zum Wannenbad
2022: Vorbereitung Wallbox im Carport

Erbpacht: ev. Kirche
163€/mtl, 1.946€/Jahr. Laufzeit bis 2081, zuletzt
2023 angepaßt, also Ruhe für die nächsten Jahre

Energieverbrauch (durchschnittlich): 73,3kWh/
(m²xa) entspricht ca. 7 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Öl-Zentralheizung, Kabel, Satellit, DSL-Gebiet,
Waschküche, Wäscheschacht aus OG

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen
Makler-Vertrag. Gemäß § 656d BGB ist
vorgesehen, dass der Verkäufer eine Teil-
Provision in Höhe von 3,50%, incl. MwSt., auf den
Käufer abwälzt.

Kaufnebenkosten:
<https://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Sonnenstand: www.sonnenverlauf.de

Ausstattung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/-9Dg8s0CnBk>
Innen-Video: <https://youtu.be/trupFqLv7nM>



Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Dieses außergewöhnlich breite Haus (13m) bietet naturgemäß ein sehr großzügiges Raumgefühl. Das Herzblut des Eigentümers hängt an diesem Heim, es ist perfekt gepflegt, viele Kleinigkeiten zeigen die emotionale Bindung an sein Domizil, wie z.B. der perfekte Garten und die ständigen Modernisierungen.

Wenn Sie Ihren Wagen in der Doppelgarage geparkt haben, können Sie direkt in den Hausflur gehen. Dominierend ist im EG natürlich das große Wohn-Esszimmer mit 46m², das keine Platzwünsche offen läßt, und einen Zugang zur Terrasse hat. Küche und Bad schließen sich zur Straßenseite an, auf der anderen Seite des Flures ein Schlaf-/Arbeitszimmer mit breiter Fensterfront zum Garten - die bodentiefe Fensterfront mit Schiebetür wurde erneuert. Hier kann man natürlich auch ein behindertes Familienmitglied unterbringen, das dann SZ, WZ und Bad auf einer Ebene hat.

Im OG könnte man eine eigene Wohnung einrichten, denn alle Anschlüsse sind vorhanden. Momentan haben wir hier 3 Schlafzimmer, die auch noch geteilt werden könnten. Die beiden Bäder hier oben verhindern einen morgendlichen Stau.

Der Balkon ist durch das Schlafzimmer, aber auch über den Flur zugänglich, so dass ihn jeder erreichen kann, ohne durch ein Zimmer gehen zu müssen. Hier erreichen Sie die letzten Strahlen der Abendsonne.

Besonders das größere Bad ist sehr luxuriös eingerichtet, mit 14m² lädt es zum Spielen ein. Wem der Platz nicht reicht, könnte überlegen, auch noch das Dachgeschoß (ca. 7 * 13m) auszubauen - der Flur ist so groß, dass sich hier auch noch eine Treppe unterbringen ließe. Auch das Untergeschoß ist sehenswert: ein Wohnraum unter dem Wohnzimmer hat auch seine Dimensionen, 44m² - hier könnte man Tanzkurse geben!!.

Hobbyraum, Waschküche, Heizungs- und Tankraum runden hier das Angebot ab.

Die Erbpacht von 1946€ beträgt nur ein Viertel der Zinsen, die Sie für den Grundstücks-Kredit zahlen müßten !!!! Sie wurde zuletzt 2023 angepaßt, also Ruhe für die nächsten Jahre.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag. Gemäß § 656d BGB ist vorgesehen, dass der Verkäufer eine Teil-Provision in Höhe von 3,50%, incl. MwSt., auf den Käufer abwälzt.

Lage:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/-9Dg8s0CnBk>
Innen-Video: <https://youtu.be/trupFqLv7nM>
Das Haus liegt im südlichen Teil der Stadt, eine Grundschule liegt direkt gegenüber, das bedeutet tagsüber Leben, abends absolute Ruhe. Die nächste Bushaltestelle ist ca. drei Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es ca. 800 m. Das Stadtzentrum mit vielen kleinen „Tante Emma-Lädchen“ ist in 300 Metern zu erreichen. Auch zum Waldrand ist es nicht weit, um einen ausgedehnten abendlichen Spaziergang beim Sonnenuntergang zu erleben.

Schulen: Grund-, Real-, Gesamtschule, Gymnasium

Das Städtchen Neulußheim mit seinen 7.200 Einwohnern liegt drei Kilometer südlich von Hockenheim, sechs Kilometer westlich von Walldorf (SAP) im Rhein-Neckar-Kreis, 15 km südlich von Mannheim und 40 km von Karlsruhe entfernt. Durch den anliegenden Badensee in Lussheim können Sie sich nach einer harten Arbeitswoche in der Sonne entspannen oder sich im Wasser abkühlen.

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie den Autobahnanschluss A6 Richtung



Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR

Sinsheim/Viernheim in wenigen Minuten. Auch die Autobahn A5 (bei Walldorf) Richtung Frankfurt/Karlsruhe erreichen Sie in 10 Minuten. Dies ermöglicht Ihnen ein schnelles Erreichen der Städte Karlsruhe (40 km), Mannheim (20 km), Stuttgart sowie Frankfurt. Auch nahe gelegene Orte wie Speyer (ca. 10 km) und Hockenheim (ca. 2 km) sind schnell zu erreichen. Am Neulußheimer Bahnhof hält die S-Bahn, im 30 Minuten Takt, mit guter Verbindung nach Karlsruhe (40 Min.).

www.neulussheim.de/

Sonstiges:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/-9Dg8s0CnBk>
Innen-Video: <https://youtu.be/trupFqLv7nM>
Nachteil: Dach nicht ausgebaut
Vorteil: 3 Bäder, Zustand, Erbpacht,

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag. Gemäß § 656d BGB ist vorgesehen, dass der Verkäufer eine Teil-Provision in Höhe von 3,50%, incl. MwSt., auf den Käufer abwälzt.

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ durchgehend seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015, sowie Capital.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

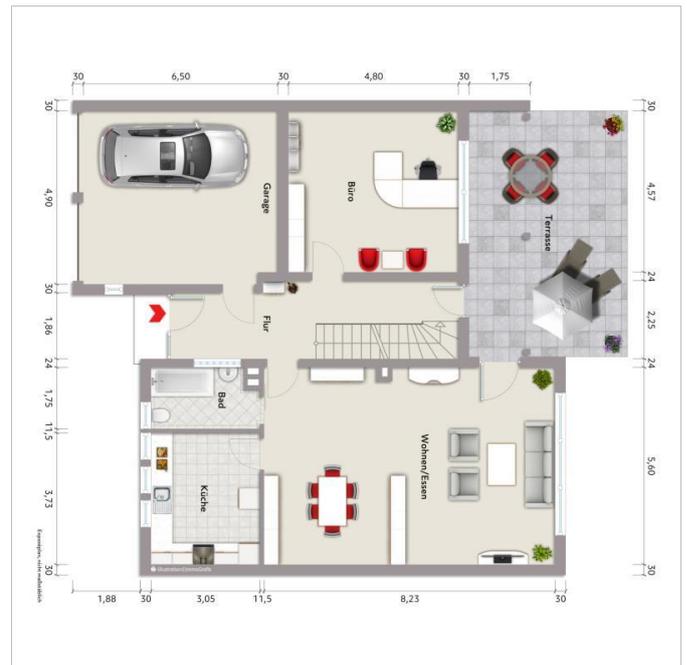


Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



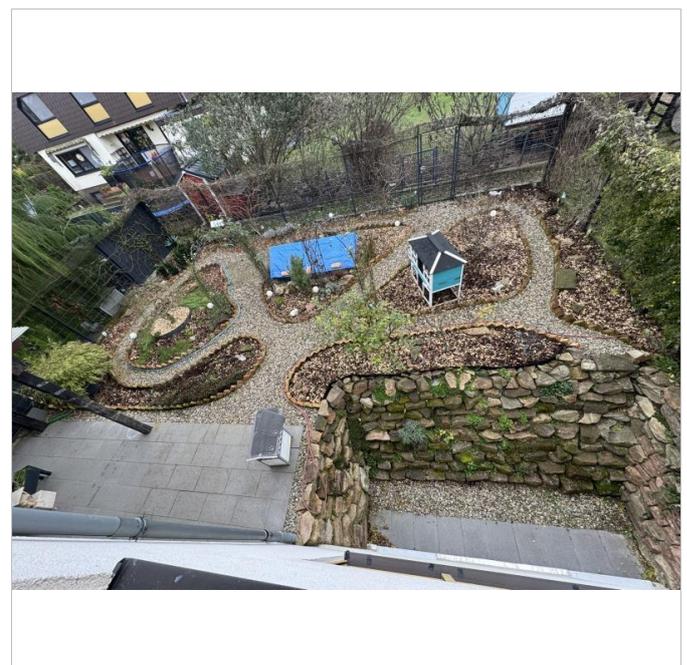
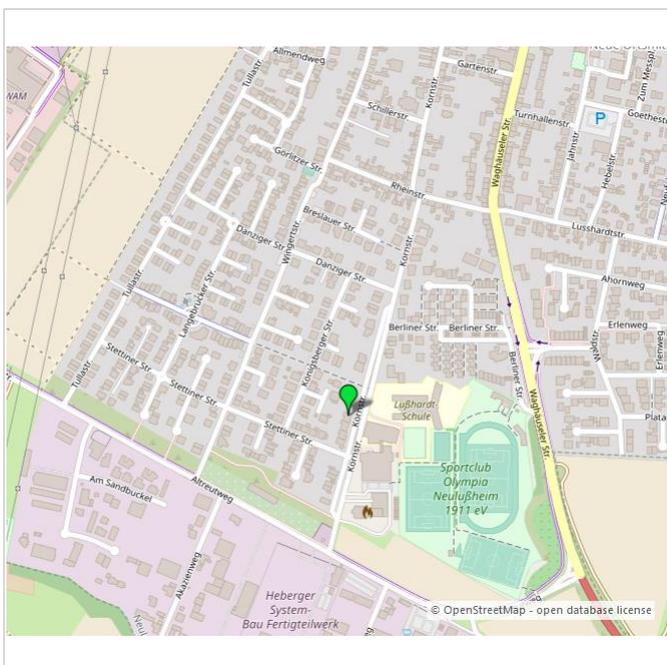
68809 Neulußheim

Zimmer: 6
 Wohnfläche: ca. 286 m²
 Kaufpreis: 560.000 EUR



Gartenseite ganze Breite 13m

Grundriß EG



Umgebungskarte 1

Garten

Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

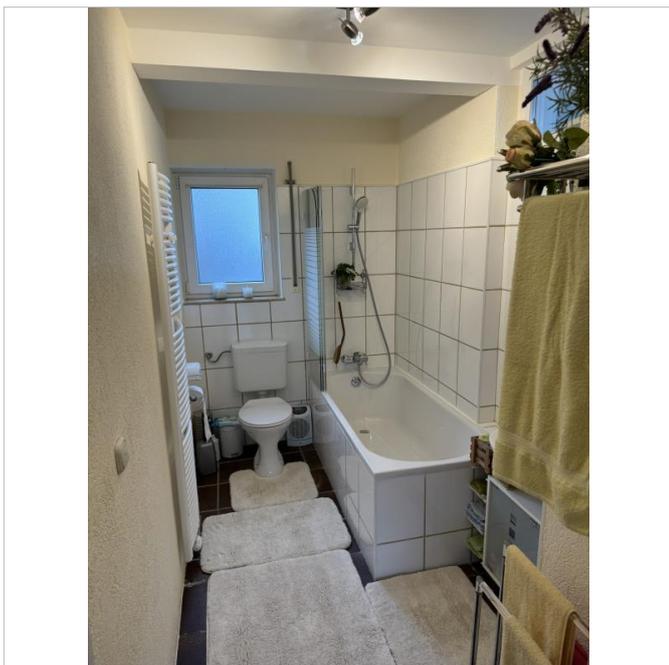
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Grundrissn OG



Küche EG



Bad EG



Verantwortlich E.-W. Bruder

Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

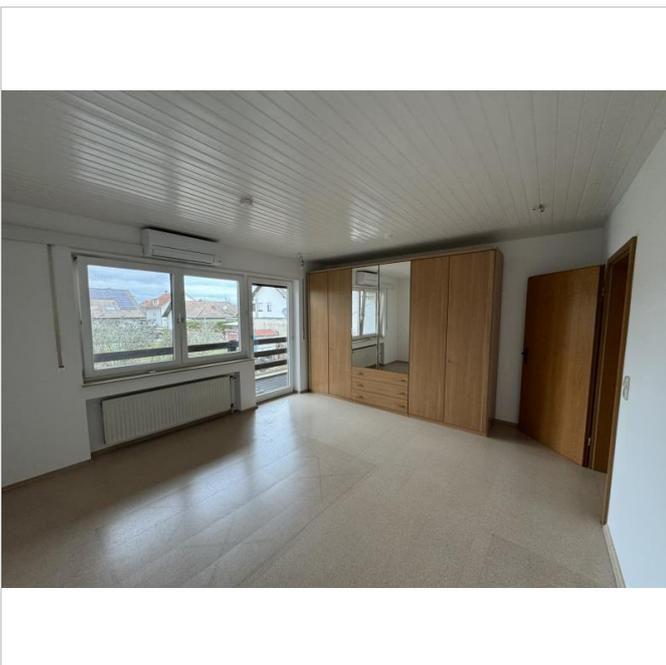
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



Bad OG groß 14m²



Bad klein



OG Balkonzimmer 18m²



Exposeplan-UG-DINA3

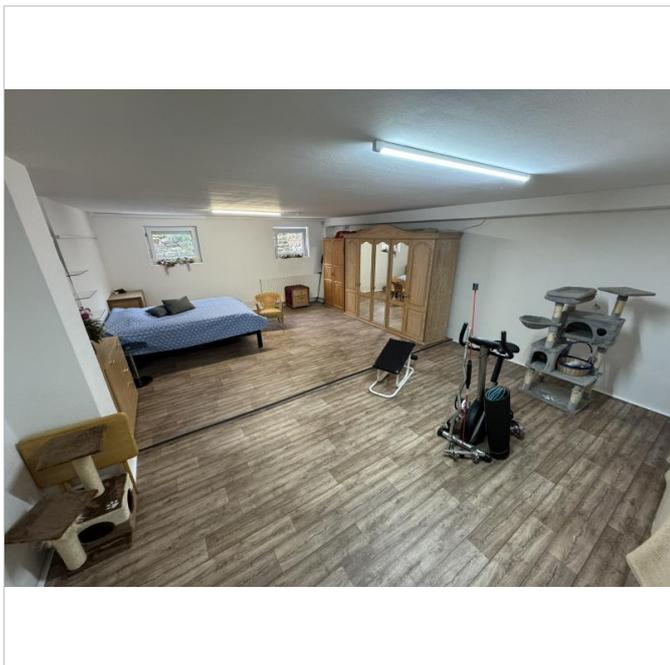


Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI

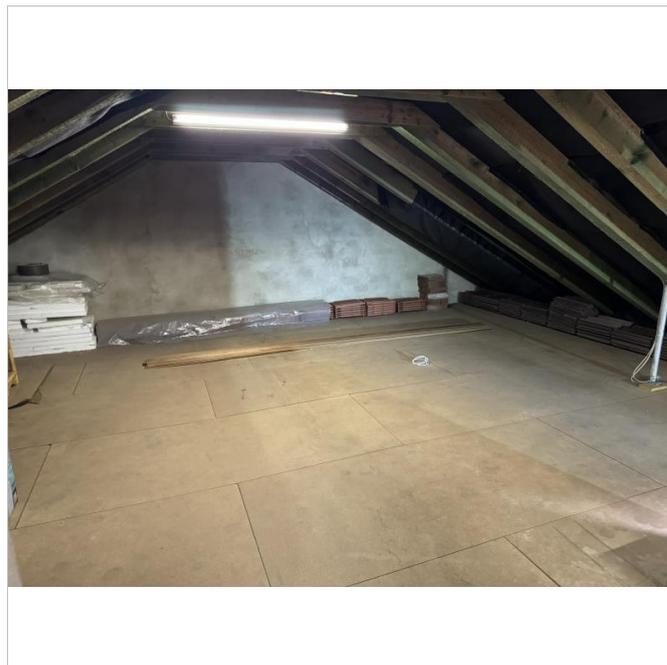


68809 Neulußheim

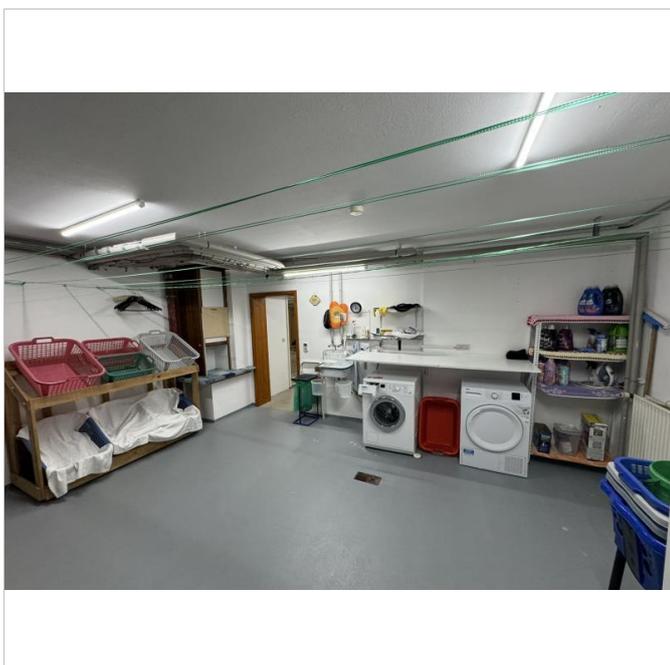
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR



UG Schlafraum



Dachspeicher ca. 2,10m hoch



UG Waschmaschinenraum

Neulußheim: EFH 13m breit, 3 Bäder, modernisiert, Ausbaureserve, FREI



68809 Neulußheim

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 286 m²
Kaufpreis: 560.000 EUR