



FAMILIENANWESEN – 2 – 3 WOHNHEINHEITEN MIT TRAUMHAFTEM GARTEN

68804 Altlußheim, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20240505



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **207,12 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **645.000 EUR**



FAMILIENANWESEN – 2 – 3 WOHN EINHEITEN MIT TRAUMHAFTEM GARTEN

Objekt ID	20240505
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	68804 Altlußheim
Wohnfläche ca.	207,12 m²
Grundstück ca.	744 m²
Nutzfläche ca.	125,71 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller
Käuferprovision	2,98 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	645.000 EUR



Objektbeschreibung

FAMILIENANWESEN - MIT TRAUMHAFTEM GARTEN

Finanzierungsbestätigung/Kapitalnachweis bei Besichtigungswunsch erforderlich. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Onlinebesichtigung vorab gewünscht? Fügen Sie diesen Link in Ihren Browser ein:

<https://tour.ogulo.com/dllY>

Ein wunderschönes Familienanwesen als 2 - 3 Familienhaus mit 207 m² Wohnfläche auf einem traumhaften Grundstück mit einer Größe von 744 m² in Altlußheim, geeignet für Wohnen, Generationen sowie Selbständigkeit, freut sich über neue Eigentümer. Die Immobilie wurde im Jahr 1959 erbaut und in Form einer Aufstockung im Jahr 1984 erweitert und gleichzeitig kernsaniert. Der Erstbezug nach der Sanierung erfolgte im April 1987.

Viele besondere Details - wie zum Beispiel eine Top Bausubstanz, ein separates Gebäude mit Zugang vom abgeschlossenen Innenhof, nutzbar für Garage, Lagerraum, Werkstatt und vieles mehr, sowie ein großzügiger Garten mit wunderschönen Bäumen, geben diesem Familienanwesen als 2 - 3 Familienhaus viel Raum und Platz für Ihre individuellen Wünsche. Der gute Zustand spricht bei dieser Immobilie für sich.

Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet. Die Wohnungen im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss werden leerstehend übergeben und können auch als eine Wohneinheit in Form einer Maisonettewohnung genutzt werden.

EG - 72,98 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen, Schlafen, Büro/Kind, Kochen mit Ausgang zum überdachten Balkon, Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WC, Diele

OG - 70,49 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen, Schlafen, Büro/Kind, Kochen mit Ausgang zum Balkon mit Markise, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, Diele

DG - 63,65 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen, Schlafen/Büro, Kochen mit Ausblick bis zum Altrheinbogen, Tageslichtbad, Dusche, Waschbecken und WC, Diele/Eingangsbereich

Spitzboden - 33,09 m² Nutzfläche - Stehhöhe 2,00 mtr.

Schlafen mit Treppenaufgang vom DG

Untergeschoss - 76,46 Nutzfläche

Hauswirtschaftsraum, Trockenraum mit Öltank, 3 Abstellkeller, Heizraum, Flur





Ausstattung

- ***Grundstück 744 m² - komplett abgeschlossen
- ***Grundstück - breite 12,67 m x tiefe 58,80 m
- ***Hofeinfahrt breite - 4,40 m / 3,05 m
- ***wunderschöner Garten mit Baumbestand
- ***Achtung - Grundstück in 2. Reihe nicht bebaubar
- ***Wohnfläche 207,32 m² auf 3 Etagen EG, OG, DG
- ***EG und OG mit Balkon, EG überdacht, OG mit Markise
- ***EG vermietet, OG & DG werden leerstehend übergeben
- ***genehmigt als Zweifamilienhaus, aktuell genutzt als
- ***---Dreifamilienhaus
- ***1959 erbaut und im Jahr 1984 aufgestockt und saniert
- ***Massivbauweise mit guter Dämmung
- ***voll unterkellert
- ***Keller trocken
- ***Dachstuhl 1984 erneuert
- ***Dacheindeckung 1984 erneuert
- ***Dachdämmung 1984 erneuert - Mineralwolle
- ***Fassadendämmung EG 1984 erneuert - 8 cm Dämmputz
- ***Fassadendämmung OG & DG 1984 erneuert - 6 cm
- ***Fassadensockel EG 1984 erneuert - Styrodur 4 cm
- ***Fassadenverkleidung OG & DG 1984 - aus Naturschiefer
- ***Elektrik 1984 komplett erneuert - EG, OG, DG und UG
- ***Steig-/Trink-/Abwasserleitungen 1984 kpl. erneuert
- ***Einbauküchen im OG und DG im Kaufpreis enthalten
- ***Tageslichtbad EG - Dusche, Waschbecken, WC - erneuert 2010
- ***Tageslichtbad OG - Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
- ***---erneuert 2014
- ***Tageslichtbad DG - Dusche, Waschbecken, WC - 2009
- ***Böden - Parkett, Fliesen, Laminat
- ***Fenster Kunststoff weiß - erneuert 2006 - 2009
- ***Rollläden an allen Fenstern vorhanden
- ***---überwiegend elektrisch
- ***Türen weiß
- ***Vordach über der Haustüre
- ***Ölzentralheizung - Baujahr 2019
- ***Warmwasseraufbereitung über Zentralheizung
- ***Batterietanks - 6000 Liter
- ***Waschmaschinen im Keller vorgesehen
- ***Anbau - Garage, Lager, Werkstatt
- ***Einzelgarage mit Tor
- ***PKW-Stellplätze im Hof, davon 1 überdacht
- ***PKW-Stellplätze an der Straße
- ***Durchgang vom Innenhof durch den Anbau zum Garten



Sonstiges

*****ACHTUNG*****

Anfragen werden nur mit vollständiger Adresse und Rufnummer bearbeitet. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Haben Sie Fragen oder Interesse an einer Besichtigung?
Sie erreichen uns unter der Rufnummer 06202 / 1268448.

Hinweise zum Angebot: Die Objektbeschreibung beruht auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger Auskunftsbefugter, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	199,30 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Das Familienanwesen befindet sich in einer ruhig gelegenen Straße am Rande von Altlußheim. In wenigen Gehminuten können Sie lange Spaziergänge über Felder bis hin zum Rhein genießen.

Die Gemeinden Hockenheim, Neulußheim, Reilingen und Speyer befinden sich in der nahen Umgebung.

Im Süden der Gemeinde bietet die Freizeitanlage des Blausees viel Spaß für die ganze Familie und der Badensee mit Sandstrand ist im Sommer ein herrlicher Platz der Erholung.





HAUSANSICHT



GARTEN



GARTEN



GARTEN



HOFBEREICH



UMGEBUNG





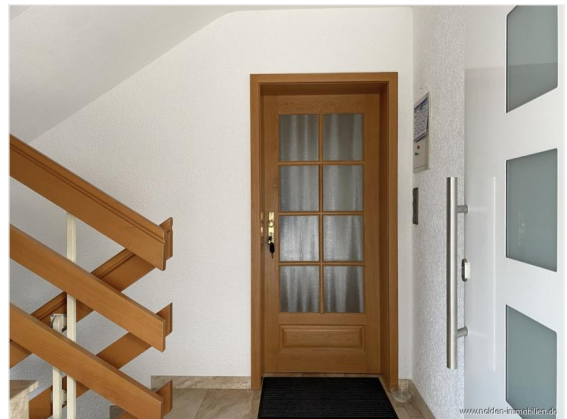
HAUSANSICHT



HAUSEINGANG



TREPPENABGANG UG



TREPPENHAUS EINGANG



WOHNEN / ESSEN EG



WOHNEN / ESSEN

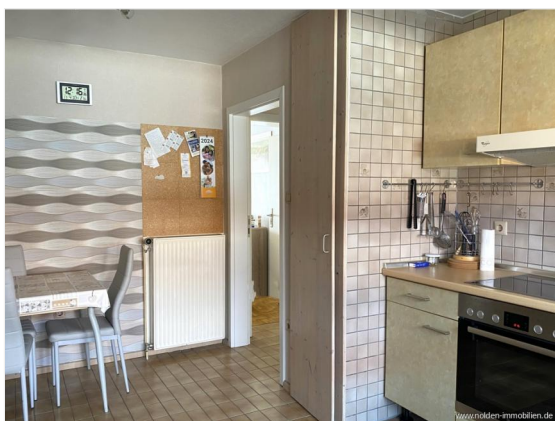




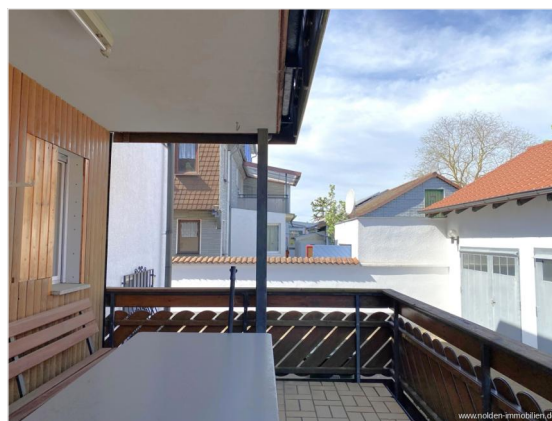
SCHLAFEN EG



KOCHEN EG



KOCHEN EG



TERRASSE EG

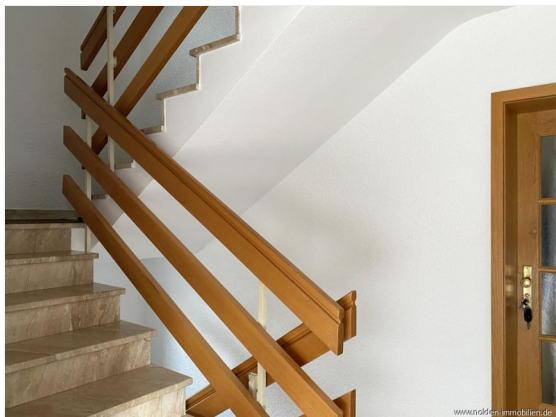


KIND/ BÜRO EG



BAD EG





TREPPENAUFANG EG - OG



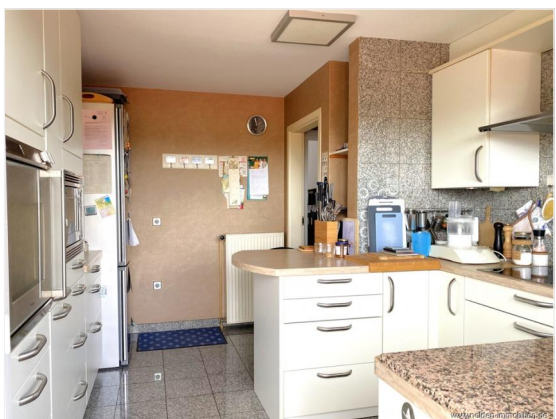
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN OG



WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN OG



BAD OG



KOCHEN OG

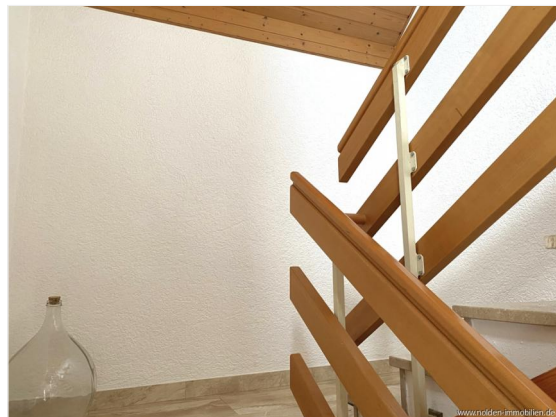


KOCHEN OG





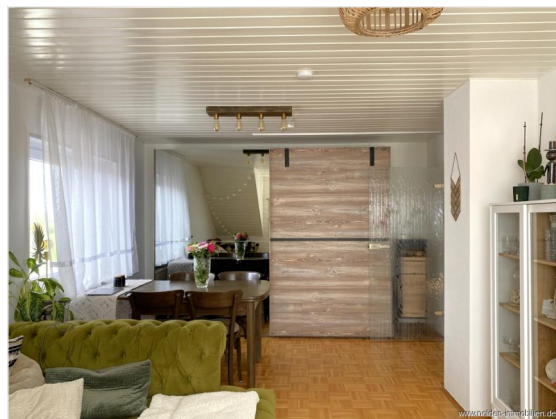
BALKON OG



TREPPENAUFGANG OG - DG



WOHNEN / ESSEN DG



WOHNEN / ESSEN DG



SCHLAFEN / BÜRO DG



SCHLAFEN / DACHSPITZ





BAD DG



AUSBLICK ALTRHEIN DG



GARTEN



AUSBLICK DG



GARTEN



GARTEN





GARTEN

