

CHARMANTE GROßZÜGIGE STADTVILLA MIT GROßEM GRUNDSTÜCK

68766 Hockenheim, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20231102



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN 
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **245,88 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **628.000 EUR**



CHARMANTE GROßZÜGIGE STADTVILLA MIT GROßEM GRUNDSTÜCK

Objekt ID	20231102
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	68766 Hockenheim
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	245,88 m ²
Grundstück ca.	519 m ²
Nutzfläche ca.	115,21 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1935
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Terrasse
Käuferprovision	2,98 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	628.000 EUR



Objektbeschreibung

CHARMANTE GROßZÜGIGE STADTVILLA MIT GROßEM GRUNDSTÜCK

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/JSF3>

Diese schöne modernisierte, freistehende Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten, befindet sich inmitten von Hockenheim auf einem großzügigen Grundstück von 519 m² und wurde in solider Massivbauweise erbaut.

EG - 98,61 m² Wohnfläche

Treten Sie ein in eine sehr bezaubernde 4 Zimmer Wohnung mit großer Wohn- & Essküche inkl. Abstellraum, einem modernen Badezimmer mit Dusche und einem extra abschließbaren WC mit Tageslicht. Die sehr großzügigen und hellen Zimmer werden aktuell als Büro/Gästezimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Ankleideraum und als Wohnzimmer mit Kaminholzofen genutzt. Die im amerikanischen Stil gebaute 26 m² große Veranda mit sehr großem Garten, erreichen Sie über das Wohnzimmer oder über die Wohnküche. Lassen Sie Ihre Wünsche und Ihren Gestaltungsideen freien Lauf. Auch Gartenliebhaber kommen bei dieser großartigen Villa nicht zu kurz.

OG - 90,78 m² Wohnfläche

Weiter geht es im bereits modernisierten Oberschoss. Hier empfängt Sie eine große Diele, über die Sie alle Räume erreichen können. Linkerhand befinden sich drei helle Schlafzimmer, welche gerade als Büro, Fitness und Schlafzimmer genutzt werden. Zur rechten Hand kommen Sie in die Wohn- Essküche, das Tageslichtbad mit Badewanne und das Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon. Auch von der Küche gelangen Sie auf den hübschen Balkon mit Ausblick ins Grüne.

DG - 56,49 m² Wohnfläche

Die Dachgeschosswohnung hat einen besonderen Charme. Hier befinden sich drei Wohnräume die Sie als Schlaf-, Wohnzimmer oder Büro nutzen können. Gewinnen Sie mit wenig Aufwand ein zusätzliches 4. Zimmer, in dem Sie die offene Ankleide umgestalten. Die gemütliche Wohn- Essküche und das in diesem Jahr komplett modernisierte Tageslichtbad mit Dusche vervollständigt diese schöne Wohnung.

UG - 96,90 m² Nutzfläche

Zu jeder Wohneinheit gehört ein eigener Keller, die Waschküche kann gemeinsam genutzt werden.

Bei diesem besonderen Wohnhaus haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten. Alle drei Wohnung haben für Strom, Gas und Wasser getrennte Zähler.



Lassen Sie sich vor Ort bei einer Besichtigung von diesem sehr gepflegten und schönen Mehrfamilienhaus überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

- ***Mehrfamilienhaus mit 3 Parteien
- ***wird leerstehend übergeben
- ***Wohnfläche gesamt 245,88 m²
- ***Nutzfläche gesamt 115,21 m²
- ***Garten großzügig und ruhig
- ***Veranda - 29 m² - angrenzend zum Garten
- ***Zugang vom EG in den Garten
- ***Zugang vom Garten in den Keller
- ***Grundstück 519 m²
- ***Vollgeschoss zwei
- ***Dachgeschoss ausgebaut
- ***Massivbauweise
- ***Mauerwerk EG 40 cm - OG 30/33 cm
- ***Deckenhöhen EG 2,80 m, OG 2,80 m, DG 2,50 m
- ***UG mit Ausgang zum Garten
- ***voll unterkellert
- ***Keller dem Baujahr entsprechend
- ***Deckenhöhe Keller 2,07 m
- ***Balkon im OG 6,88 m² - Blick in den Garten
- ***Küche EG - im Kaufpreis enthalten
- ***---Herd, Spüle, Kühlschrank, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube
- ***Bad EG - Dusche, Waschbecken, WC mit Tageslicht - neu in 2017
- ***Bad OG - Wanne, Waschbecken, WC und Tageslicht - neu in 2005
- ***Bad DG - Dusche, Waschbecken WC und Tageslicht - neu in 2023
- ***Fenster EG und OG - Kunststoff innen weiß, außen braun
- ***--- 2 fach verglast neu in 2016
- ***Fenster DG - Kunststoff innen weiß, außen braun
- ***--- 2 fach verglast neu in 2007
- ***Klappläden an allen Fenstern
- ***Böden - Laminat und Fliesen erneuert in den Jahren 2005 bis 2017
- ***Innentüren - Holz z.T. mit Glaseinsatz - teilweise erneuert und
- ***---teilweise Altbestand
- ***Terrassentüren EG erneuert in 2017
- ***Wasserleitungen bis auf 2 Meter Abwasser alle erneuert
- ***Elektrik erneuert bereits alles 3 adrig
- ***Elektrik EG - Bad neu in 2013 / Küche neu in 2008
- ***Elektrik OG - komplette Wohnung in 2005



- ***Elektrik DG - zwei Räume in 2007 / Bad in 2023
- ***Dacheindeckung in 1980 erneuert
- ***Boden Dachspitz gedämmt mit Rockwolle 20 cm neu in 2007
- ***Gastherme auf jeder Etage
- ***----EG neu in 2006
- ***----OG neu in 2005
- ***----DG neu in 2003
- ***Kamine - 4 Züge vorhanden
- ***----EG Wohnen - Holzkamin neu in 2016
- ***----EG Schlafen - Kachelofen - kann wieder aktiviert werden
- ***Warmwasseraufbereitung über Gastherme
- ***Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung
- ***--- im Waschraum vorhanden
- ***PKW-Stellplatz in der Hofeinfahrt und Carport
- ***PKW-Stellplätze öffentlich vor dem Haus
- ***---sowie gegenüberliegend in Parkbuchten
- ***Wasseruhren, Strom und Gas bereits für alle
- ***--- drei Wohnungen getrennte Zähler vorhanden
- ***Abstellkeller 5 & 1 Fahrradkeller und 1 Hauswirtschaftsraum

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 0176 / 32863109.

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	21.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Primärenergieträger	Gas



Endenergiebedarf 197,20 kWh/(m²·a)

Warmwasser enthalten ja

Energieeffizienzklasse F



Lage

Hockenheim - sehr ruhig im Herzen der Stadt gelegen

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte, Cafés und alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Hockenheim ist bekannt für seine Musikfestivals, DTM, Konzerte und vielem mehr.
Eine Stadt die noch einiges zu bieten hat.

In ca. 10 Minuten erreichen Sie fußläufig den Bahnhof mit den Zugverbindungen nach Mannheim oder Karlsruhe. Sie können aber auch mit dem Bus nach Heidelberg, über Schwetzingen oder Speyer und sogar nach Walldorf fahren.

Die Autobahn (A6) und der Bahnhof (öffentliche Verkehrsanbindungen Richtung Karlsruhe/Mannheim) sind in Kürze gut zu erreichen.





www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

GARTEN



KÜCHE EG



DIELE EG



BÜRO EG



BAD EG



SCHLAFEN EG





SCHLAFEN EG



ANKLEIDE EG



WOHNEN EG



TERRASSE



GARTEN



DIELE OG





DIELE OG



KÜCHE & ESSEN OG



SCHLAFEN OG I



SCHLAFEN OG II



WOHNEN OG



AUSBLICK BALKON OG





HAUSANSICHT HINTEN



HAUSANSICHT VORNE 4

