



VIELSEITIGES ZWEIFAMILIENHAUS – IDEAL FÜR WOHNEN, ARBEITEN UND ENSTPANNEN IM HOF UND GARTEN

68766 Hockenheim, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20240204



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN

www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **214,26 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **422.000 EUR**



VIELSEITIGES ZWEIFAMILIENHAUS – IDEAL FÜR WOHNEN, ARBEITEN UND ENSTPANNEN IM HOF UND GARTEN

Objekt ID	20240204
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	68766 Hockenheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	214,26 m²
Grundstück ca.	548 m²
Nutzfläche ca.	121,18 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Baujahr	1930
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	4,76 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	422.000 EUR



Objektbeschreibung

VIELSEITIGES ZWEIFAMILIENHAUS - IDEAL FÜR WOHNEN, ARBEITEN UND ENSTPANNEN IM HOF UND 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/h1Kj>

Dieses charmante und großzügige Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und einer großen Garage, befindet sich inmitten von Hockenheim auf einem großzügigen Grundstück von 548 m².

EG - 102,84 m² Wohnfläche

Die Individualität begegnet Ihnen schon im Erdgeschoss. Dieses ist über eine extra Außentür im Hof oder durch das Treppenhaus begehbar. Im vorderen Bereich der Wohnung befinden sich zwei wunderschöne Räume mit 2,93 m hohen Decken. Darauf folgt das Wohnzimmer, das Duschbad und die Küche mit Essecke. Über die Küche gelangen Sie in den hinteren Teil der Wohnung mit zwei weiteren Schlafräumen und einer Gäste-WC. Eine weitere Gästetoilette befindet sich im Treppenhaus direkt neben dem Eingang zum Wohnzimmer. Den hinteren Wohnbereich können Sie abtrennen und als Büroräume, mit eigenem Zugang über den Hof, nutzen. Auch die Verbindung des Erdgeschosses mit dem Obergeschoss wäre hier möglich.

OG - 111,42 m² Wohnfläche

Im Oberschoss präsentieren sich Ihnen drei Schlafräume, Küche, Esszimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Gäste-WC und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die über zwei der Schlafzimmer zu erreichen ist und als weiter Wohnraum ausgebaut werden könnte.

DG ca. 24 m² Nutzfläche

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere ausgebaute Räume die Sie als Nutzfläche nutzen können. Es bieten Ihnen aber auch die beiden vorhandenen Keller genügend Abstellmöglichkeiten.

Das komplette Wohnhaus ist unterkellert. Der vordere Keller ist ein Gewölbekeller mit hohen Decken. Eine gute Lagerfläche für Lebensmittel und guten Wein. Weiter befinden sich in dem hinteren Keller die Gasheizung, Waschmaschinenanschluss und Lagerräume.

Weiter Stellmöglichkeiten befinden sich in dem Schuppen und in der großen Garage, die auch für nicht produzierendes Gewerbe genutzt werden darf.

Bei diesem besonderen Wohnhaus haben Sie viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.



Lassen Sie sich vor Ort bei einer Besichtigung von diesem charmanten und großzügigen Zweifamilienhaus überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

- ***Zweifamilienhaus
- ***Wohnfläche 214,26 m²
- ***Nutzfläche gesamt 121,18 m²
- ***voll unterkellert und erweiterbar
- ***Grundstück 548 m²
- ***nicht produzierendes Gewerbe möglich
- ***Baujahr ca. 1930
- ***Aufstockung Wohnhaus und Anbau 1956 & 1962
- ***Dacheindeckung erneuert in ca. 1986
- ***Garten großzügig und ruhig in absoluter Südlage
- ***---erreichbar über den Innenhof
- ***Dachterrasse - 20,20 m² Südseite
- ***Vollgeschosse zwei
- ***Dachgeschoss teilweise ausgebaut als Nutzfläche
- ***Massivbauweise
- ***Mauerwerk UG & EG 25 cm Ziegelstein
- ***Mauerwerk OG 24 cm Hohlblock
- ***Decke über Keller - Betondecke
- ***Decke über EG - Fertigdecke
- ***Decke über OG - Holzbalkendecke
- ***Deckenhöhen EG 2,93 m und 2,43 m, OG 2,33 m
- ***Wasserleitungen teilweise erneuert und teilweise 50er Jahre
- ***Wasserleitung Hausanschluss neu in 2022
- ***Elektrik EG - Bad neu in 2015 / Gäste WC - neu 1993
- ***Elektrik OG - 50er Jahre - 2 adrig
- ***voll unterkellert - 5 Räume gesamt
- ***Keller dem Baujahr entsprechend
- ***Küche EG - im Kaufpreis enthalten
- ***---Herd, Spüle, Kühlschrank, Cerankochfeld
- ***Bad EG - Dusche, Waschbecken - neu in 2015
- ***Bad OG - Wanne, Waschbecken - renovierungsbedürftig
- ***Gäste WC EG I - neu in 1993
- ***Gäste WC EG II - aus ca. 1956
- ***Gäste WC OG - aus ca. 1962
- ***Fenster EG & OG - Kunststoff braun, teilweise erneuert
- ***---in 1989, 1990 und 1995
- ***Fenster DG - Velux Holzfenster 2fach verglast ca. 1986





***Rollläden an allen Fenstern
***Böden - Vinyl, Laminat und Fliesen
***Innentüren - Holz z.T. mit Glaseinsatz - teilweise erneuert und
***---teilweise Altbestand
***Gastherme auf jeder Etage
***---EG neu in 2000
***---OG neu in 2013
***Kamine - 2 Züge vorhanden
***---EG Wohnen - Holzkamin neu in 1996
***Warmwasseraufbereitung über Gastherme
***Waschmaschinenanschluss EG im Keller
***Waschmaschinenanschluss im OG im Bad
***PKW-Stellplätze im Hof oder öffentlich vor dem Haus
***Gartenhaus und Holzunterstand im Garten
***Garage- / Lagerhalle gebaut in 1962 direkt vom Hof erreichbar -
***--- 7 Meter x 6,50 Meter = 42,50 m²
***--- als nicht produzierendes Gewerbe nutzbar
***wird leerstehend übergeben
***---Energiekennwert 474,00 kWh - Effizienzklasse H
***---Grobkostenschätzung für energetische
***---Sanierungsmaßnahme vom Gebäudeenergieberater liegen vor

.

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	10.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude





Baujahr lt. Energieausweis	1930
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	474,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Hockenheim - sehr ruhig im Herzen der Stadt gelegen

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Schulen, Ärzte, Café's 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 das Zentrum von Hockenheim und in 20 Minuten 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.

.





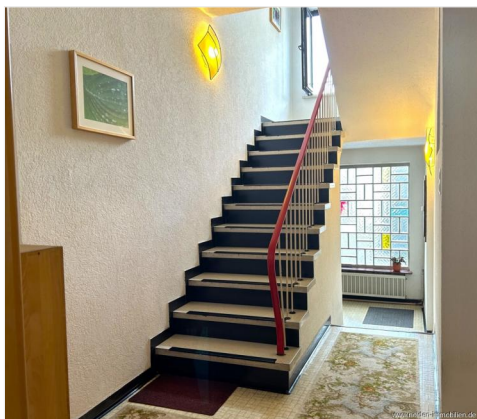
www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

GARTEN



AUSSENANSICHT



TREPPENHAUS EG



WOHNEN EG



SCHLAFEN I EG



SCHLAFEN II EG





SCHLAFEN III EG



SCHLAFEN III EG



BAD EG



BÜRO - ANKLEIDE EG



WC EG



HOF





GARTEN



FLUR OG



ESSEN - WOHNEN OG



WOHNEN OG



KÜCHE OG



BAD OG





GÄSTE WC OG



SCHLAFEN I OG



SCHLAFEN II - BÜRO OG



SCHLAFEN III OG



AUSSENANSICHT DACHTERRASSE



DACHTERRASSE AUSBLICK





DACHTERRASSE

