



6-ZIMMER – AUF ZWEI EBENEN – WINTERGARTEN + GARTENNUTZUNG

68775 Ketsch, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 20231104



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **149,16 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **330.000 EUR**



6-ZIMMER – AUF ZWEI EBENEN – WINTERGARTEN + GARTENNUTZUNG

Objekt ID	20231104
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	68775 Ketsch
Wohnfläche ca.	149,16 m²
Nutzfläche ca.	74,04 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Keller, Klimatisiert
Käuferprovision	2,98 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	330.000 EUR



Objektbeschreibung

6-ZIMMER - AUF ZWEI EBENEN - WINTERGARTEN + GARTENNUTZUNG

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/P2go>

Eine gepflegte Maisonette - Wohnung OG / DG in Ketsch mit großzügigem Garten steht ab sofort zur Verfügung.

Details - wie zum Beispiel Kaltwintergarten mit Panoramablick in den Garten, sowie ein gepflegter Zustand machen dieses Zweifamilienhaus zu einer geeigneten Immobilie mit viel Potential für Ihre Familie.

Das Anwesen befindet sich in absolut ruhiger Lage in einer wenig befahrenen Straße, verfügt über einen tollen Garten und wurde als Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten im Jahr 1967 erbaut und in Form eines Dachausbaus 1994 als Maisonette erweitert. Sanierungen und Renovierungen wurden regelmäßig durchgeführt.

Ein PKW-Stellplatz im Innenhof, ein abgeschlossener Kellerraum, sowie gemeinschaftliche Kellerräume mit Ausgang zum Innenhof und Garten, runden dieses Angebot ab.

Aktuell handelt es sich noch nicht um eine aktive WEG. Es gibt keine Instandhaltungsrücklage, ein zu entrichtendes Hausgeld muss neu vereinbart werden.

MAISONETTE OG & DG - 149,16 m² Wohnfläche

1. Ebene - OG - 84,51 m²

Wohnen mit Ausgang zum Wintergarten, Kochen / Essen mit Ausgang zum Wintergarten, Diele, 2 x Schlafen, Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper, Wintergarten, Zugang zum Gemeinschaftsgarten - nur über das Treppenhaus!

2. Ebene - DG - 64,65 m²

3 x Schlafen, begehbare Ankleide, Diele, Tageslichtbad mit Dusche, 2 Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper, zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Bad

.

Ausstattung

***2 Wohneinheiten im Haus





- ***ab sofort bezugsfrei
- ***Grundstück - gesamt 357 m²
- ***Grundstücksanteil zur WHG - 250 m²
- ***Teilungserklärung - 2 Wohneinheiten EG & OG/DG
- ***OG & DG - 6 Zimmer, Wintergarten, Küche, 2 Tageslichtbäder
- ***Wohnfläche OG - 84,51 m² & DG - 64,65 m²
- ***Lage ruhig & begehrt
- ***Gemeinschaftsgarten mit Abendsonne
- ***Gartenaufteilung kann neu vereinbart werden
- ***Balkon - wurde vergrößert und als Kaltwintergarten umbaut
- ***Kaltwintergarten - mit Blick ins Grüne
- ***Abstell-/Geräteraum - rechts neben der Garage
- ***Innenhof/Freisitz
- ***Grundstück - abgeschlossen
- ***Massivbauweise
- ***Mauerwandstärke UG 40 cm
- ***Mauerwandstärke OG 24 cm innen gedämmt
- ***Mauerwandstärke DG Giebel 24 cm außen gedämmt
- ***Dachgeschoss angehoben und ausgebaut 1994
- ***Dachdämmung komplett 1994
- ***Bodendämmung und Zwischensparrendämmung,
- ***---Ökofasermatte, Lattung, Ziegel
- ***Fassadendämmung DG
- ***Innendämmung OG
- ***voll unterkellert
- ***Ausgang vom Keller zum Garten & Innenhof
- ***Wasseruhren nicht getrennt
- ***Gaszentralheizung erneuert Baujahr 2000
- ***Warmwasseraufbereitung über Heizung
- ***Elektrik 3-adrig - FI-Schalter im DG vorhanden
- ***Stromzähler für EG und OG/DG separat
- ***Haustüre neuwertig & modern 2022
- ***Bad - OG mit Tageslicht, Wanne, Waschbecken, WC,
- ***---Handtuchheizkörper
- ***Bad - DG mit Tageslicht, Dusche, 2 Waschbecken, WC,
- ***---Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
- ***Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- ***---Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Backofen,
- ***---Spüle, Kühlschrank
- ***Böden - Parkett, Laminat, Kork, Fliesen
- ***Türen - Holz braun im Landhausstil & Glastüren
- ***Fenster OG - Doppelverglasung - Alu silber, 80er Jahre
- ***Fenster DG - Doppelverglasung - Holz braun 1994
- ***Rollläden - an allen Fenstern vorhanden
- ***Gauben in allen Zimmern vorhanden
- ***Deckenhöhen OG 2,50 mtr. - 2,55 mtr.





- ***Deckenhöhen DG 2,49 mtr. - 2,52 mtr.
- ***Klimaanlage im Dachgeschoss
- ***Heizungskeller mit Dusche und Heizkörper
- ***Hauswirtschaftsraum für Waschmaschinen und Trockner
- ***Abstellkeller - separat abschließbar - zur WHG gehörend
- ***Kellerbeschaffenheit dem Baujahr entsprechend
- ***Ausgang zum Innenhof & Garten
- ***PKW-Stellplatz auf dem Grundstück - zur WHG gehörend
- ***---Hofeinfahrt schmal - nur kleiner PKW möglich
- ***Fahrradabstellmöglichkeit im Hof oder im Keller
- ***Hausgeld muss vereinbart werden
- ***Instandhaltungsrücklage - keine vorhanden

.

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	10.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	158,20 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Ketsch - ruhig und in begehrter Lage

Einkaufsläden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und die Grundschule erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Weitere Schulen wie Realschule und Gymnasium sind sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Öffentliche Verkehrsanbindungen: Buslinie 710 in Richtung Mannheim und die Buslinie 717 über Schwetzingen nach Heidelberg. Zur A6 und B36 gelangen Sie mit Ihrem PKW in fünf Minuten.





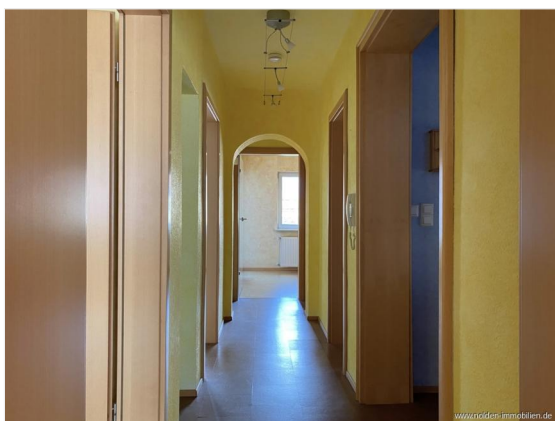
www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

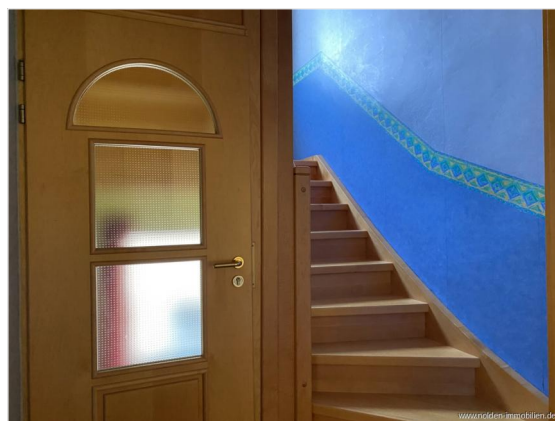
HAUSANSICHT GARTEN



DIELE OG



DIELE OG



DIELE / TREPPENAUFGANG OG/DG



WOHNEN OG



WOHNEN OG





WINTERGARTEN OG



WINTERGARTEN OG



AUSSICHT WINTERGARTEN



WINTERGARTEN OG



KOCHEN / ESSEN OG



KOCHEN / ESSEN OG





BAD OG



SCHLAFEN I OG



SCHLAFEN I OG



SCHLAFEN II OG



DIELE DG



SCHLAFEN I DG





ANKLEIDE / BÜRO DG



SCHLAFEN II DG



SCHLAFEN II DG



SCHLAFEN III DG



BAD DG



BAD DG





HAUSANSICHT



HOFZUFAHRT



HAUSEINGANG



GARTEN



HAUSANSICHT



INNENHOF





HAUSANSICHT GARTEN

