Hambrücken

# 2-3 Familienhaus mit Bauplatz und Scheune in Hambrücken

*Objektnummer: 26204060*



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 898 m²

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26204060 |
| Wohnfläche | ca. 228 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1972 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 499.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 28.04.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 340 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie





Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

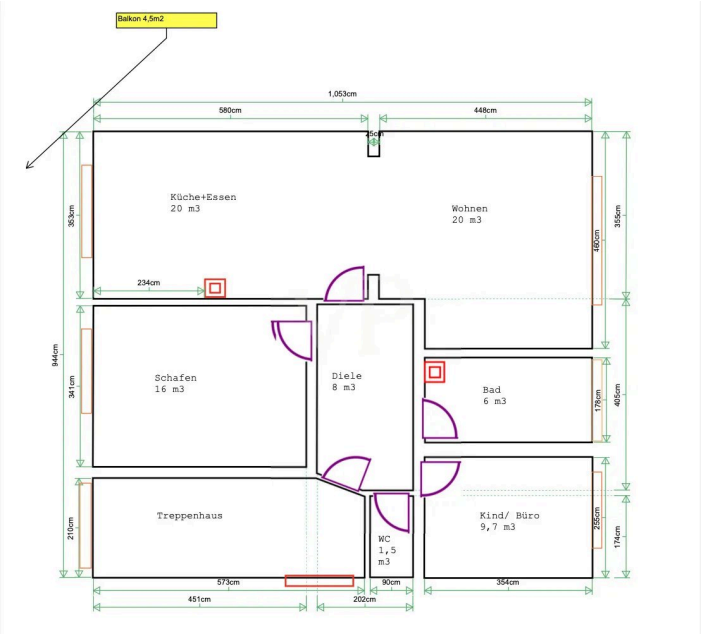
# Die Immobilie

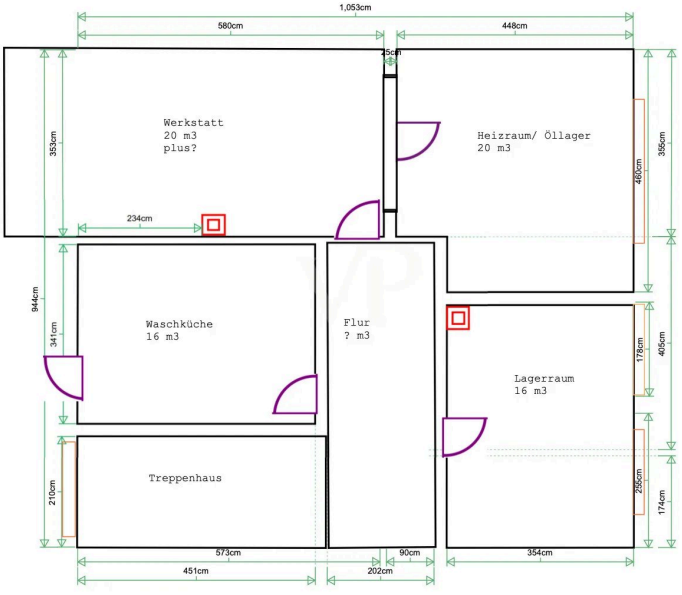




Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

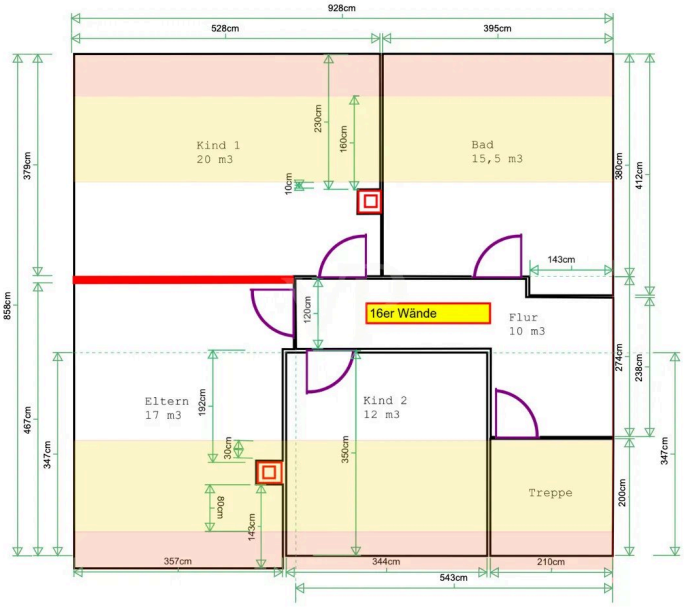
# Die Immobilie



Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Die Immobilie



Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Ein erster Eindruck

Das Anwesen umfasst ein 2–3-Familienhaus mit ca. 228 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 898 m².

Neben dem Wohnhaus befinden sich mehrere Garagen, Stellplätze, eine Scheune sowie weitere Nebengebäude auf dem Grundstück.

Ein besonderes Highlight ist der zusätzliche Bauplatz mit einer Fläche von ca. 489 m² und eigener Straßenanbindung, der interessante Perspektiven für eine mögliche weitere Bebauung eröffnet.

Das Wohnhaus steht derzeit leer und ist nicht vermietet. Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und das vorhandene Potenzial auszuschöpfen.

Erdgeschoss: Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 84 m² Wohnfläche und umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen Balkon. Die Küche wurde in dieser Etage im Jahr 2024 renoviert inkl. Wasser- und Stromleitungen.

Obergeschoss: Die Wohnung im Obergeschoss ist analog zum Erdgeschoss aufgeteilt und bietet ebenfalls ca. 84 m² Wohnfläche mit drei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten Gäste-WC sowie einem Balkon.

Dachgeschoss: Im ca. 1985 ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine noch nicht vollständig fertiggestellte Wohnung mit drei Zimmern und ca. 60-70 m² Wohnfläche. Hier besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Ausbau entsprechend den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Die Fläche ist bei der weiteren Planung und Nutzung hinsichtlich des baulichen Zustands und der baurechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Die Beheizung erfolgt überwiegend über eine Ölheizung aus dem Jahr 2005. Das Dachgeschoss wird über Nachtspeicheröfen beheizt.

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Alles zum Standort

Hambrücken ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg und liegt in der Oberrheinebene zwischen Karlsruhe und Heidelberg. Die Lage verbindet das Wohnen in einer ländlich geprägten Umgebung mit der Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Die Umgebung von Hambrücken ist durch Wald- und Naturlandschaften geprägt und bietet Möglichkeiten zur Naherholung sowie für Spaziergänge und Fahrradtouren. Damit spricht der Standort insbesondere Menschen an, die ein Wohnumfeld außerhalb größerer Städte schätzen und gleichzeitig die Nähe zu regionalen Zentren nutzen möchten.

Auch verkehrstechnisch ist Hambrücken für Berufspendler und regional orientierte Käufer interessant. Über die Landes- und Bundesstraßen der Umgebung sowie die nahegelegene Autobahn A5 bestehen Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Bruchsal und Mannheim. Die B36 ist eine weitere wichtige Verkehrsachse im nördlichen Landkreis Karlsruhe und erschließt Teile der umliegenden Region.

Karlsruhe bietet als bedeutender Wirtschafts- und Technologiestandort ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Auch Bruchsal ist als nahegelegenes Mittelzentrum ein wichtiger Anlaufpunkt für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus ist die Region an die Metropolregion Rhein-Neckar angebunden, zu der unter anderem Mannheim gehört.

Hambrücken bietet somit eine Kombination aus ländlich geprägtem Wohnumfeld, naturnaher Umgebung und regionaler Verkehrsanbindung. Diese Standortmerkmale machen die Gemeinde für unterschiedliche Käufergruppen interessant – von Eigennutzern, die ein ruhigeres Wohnumfeld bevorzugen, bis hin zu Kapitalanlegern, die Immobilien im erweiterten Einzugsgebiet der Wirtschaftsstandorte Karlsruhe und Rhein-Neckar suchen.

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26204060 - 76707 Hambrücken

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com