



THE CUBE

Mehrfamilienhaus mit styl-
ischen Maisonettes

Die Highlights

- Heller Wohnraum
- Frisch saniert
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung
- 8 Wohnungen
- 5 Parkplätze im Hof
- Energieeffiziente Wärmepumpen
- Sehr gute Anbindung
- 3 Wohnungen verfügen über separaten Eingang
- Wohnbereiche großzügig geschnitten
- Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten
- Private Zufahrt mit Schranke
- Ohne Teilungserklärung



Das Objekt

Angaben zum Objekt:

Baujahr	1954
Zuletzt saniert	2023
Heizung	Wärmepumpe
Energieeffizienz	A+ 28,6 kWh / (m ² /a)
Grundstücksfläche	ca. 515 m ²
Gesamtfläche	ca. 547,97 m ²
Davon Wohnfläche	ca. 444 m ²
Anzahl der Wohnungen	8
Parken	5 Stellplätze im Hof Fahrradstellplätze

Ihr Kaufpreis:

Den Kaufpreis der Immobilie mit Grundstück und Inventar nach Vereinbarung erfahren Sie gern bei uns **auf Anfrage** (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 4,76% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten).





Beschreibung zum Objekt

Im kleinen Ort Waghäusel finden Sie dieses frisch sanierte Mehrfamilienhaus, welches insgesamt acht Wohnungen umfasst. Die drei Erdgeschosswohnungen sind jeweils über separate Eingänge zugänglich, während die im Ober- und Dachgeschoss über das Treppenhaus im Hof erreicht werden können.

Jede Wohnung zeichnet sich durch einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich sowie mindestens ein weiteres Schlafzimmer aus. Besonders hervorzuheben sind die Wohnungen 5 und 6, die über ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer verfügen, erreichbar über eine Treppe im Wohnbereich. Ebenfalls mit einer Treppe ausgestattet sind die Wohnungen 7 und 8 im Dachgeschoss, die direkt ins Schlafzimmer führt. Die vier Maisonette-Wohnungen mit Luftraum punkten durch ihren besonderen Charme, wobei die Deckenhöhe bis unter den Giebel ragt und teilweise bis zu 4 Meter erreicht im Spitz.

Abstellkammern bieten den Erd- und Obergeschosswohnungen ausreichend Stauraum, während den Dachgeschosswohnungen durch eine geteilte Abstellkammer auf dem Flur und großzügige Abstellflächen vor den Türen weitere Möglichkeiten geboten werden, um Waschmaschinen und ähnliches unterzubringen.

Beschreibung zum Objekt

Wohnung 3 beeindruckt mit einer Terrasse und Garten, während Wohnung 6 mit einem herrlichen Balkon punktet, der in den Hof hineinragt.

Der Hof verfügt über fünf Stellplätze sowie ausreichend Platz für Fahrräder. Der Heizungsraum ist ebenfalls über den Hof erreichbar.

Das Haus, ursprünglich aus den 50er Jahren wurde kürzlich erst aufwändig saniert. So kommt das Haus nun topmodern auf die höchste Energieeffizienzklasse. Betrieben wird das Haus ausschließlich mit 2 Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser. Eine PV-Anlage ist noch nicht installiert und kann ggfs. noch aufgeschaltet werden. Das Dach wurde gedämmt und neu gedeckt, die Fenster erneuert, das Gebäude ist isoliert und auch im Innenbereich wurden alle technischen Gewerke erneuert. Die Wohnungen verfügen alle über moderne Fußbodenheizungen und große Fenster für viel Tageslicht. Die Bäder sind ebenfalls modern ausgestattet, sodass einerseits für den Mieter viel Komfort vorherrscht, andererseits bei einer Neuvermietung die Wohnung jederzeit mit vielen Qualitäten potentielle Interessenten überzeugen kann.





Beschreibung zum Objekt

So haben Sie hier eine vollvermietete Kapitalanlage ohne Sanierungsstau mit einer großartigen Zukunft in Aussicht mitten im Einzugsgebiet von Karlsruhe.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

RECHTLICHES:

Das Objekt liegt in der Kronauer Straße 28, 68753 Waghäusel und wird durch die Von Hirsch GmbH - Immobilien am Bodensee exklusiv vermarktet und verkauft. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung. Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter: hirsch@vonhirschimmobilien.de

Impressionen & Details





IMPRESSIONEN
INNEN





IMPRESSIONEN
INNEN



Raumaufteilung Erdgeschoss

WHG 1 EG:

ca. 45 m² - 450 € kalt

2 Zimmer + Abstell + Küche + Bad

WHG 2 EG:

ca. 50 m² - 500 € kalt

2 Zimmer + Abstell + Küche + Bad

WHG 3 EG:

ca. 51 m² - 690 € kalt

2 Zimmer + Abstell + Küche + Bad + Terrasse / Hofanteil



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Raumaufteilung Obergeschoss

WHG 4 OG:

ca. 72 m² - 700 € kalt

2 Zimmer + Abstell + Küche + Bad + französischer Balkon

WHG 5 OG:

ca. 76 m² - 800 € kalt

3 Zimmer + Küche + Bad

WHG 6 OG:

ca. 95 m² - 950 € kalt

4 Zimmer + Küche + Bad + Balkon



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Raumaufteilung Dachgeschoss

WHG 7 DG:

ca. 35 m² - 450 € kalt

1,5 Zimmer + Abstell + WM Platz + offene Wohnküche + Bad



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Raumaufteilung Dachgeschoss

WHG 8 DG:

ca. 40 m² - 500 € kalt

1,5 Zimmer + Abstell + WM Platz + offene Wohnküche + Bad

Gesamteinnahmen für alle Wohnungen:

ca. 464 m² - 5.040 € kalt / Monat

Miete pro Stellplatz: 20 € / Monat



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

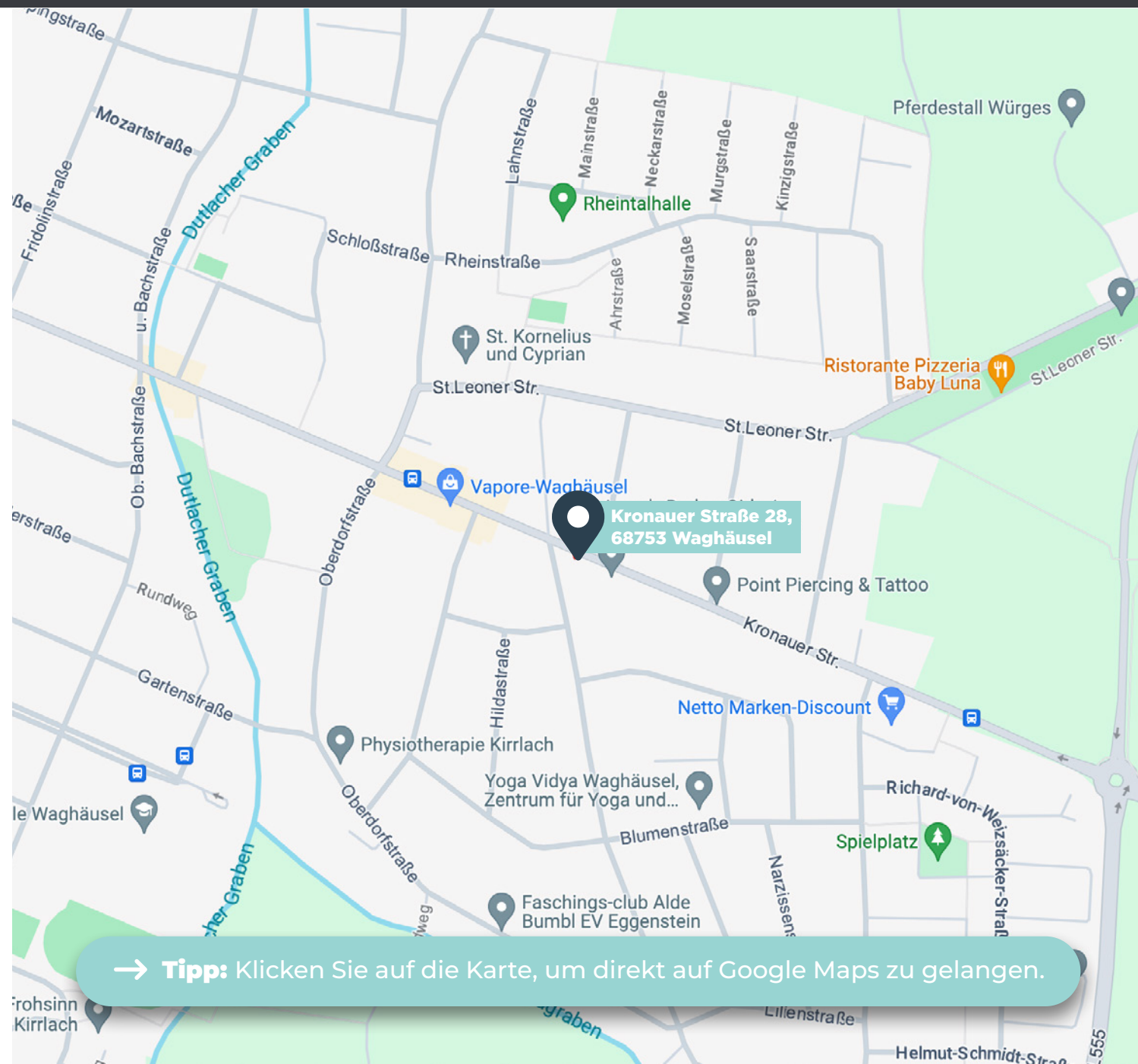
Lage & Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer äußerst günstigen Lage, denn es befindet sich in unmittelbarer Nähe von allem, was man im Alltag benötigt, wie z.B Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend: Der nächstgelegene Bahnhof, der Verbindungen nach Bruchsal oder Karlsruhe bietet, ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus, welcher direkt vor der Haustür abfährt, in ca 10 Minuten erreichbar.

Die Umgebung von Waghäusel ist von einer Naturlandschaft umgeben, was sie zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Familien macht, die dem Trubel einer Großstadt entfliehen möchten. Dennoch mangelt es hier nicht an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, da eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ist. Von charmanten kleinen Boutiquen bis hin zu größeren Geschäften ist für jeden etwas dabei.

Kulturell hat die Gegend ebenfalls einiges zu bieten, wie z.B. das Schloss Waghäusel und die historische Altstadt. Darüber hinaus finden regelmäßig verschiedene kulturelle Veranstaltungen statt, darunter Konzerte und Festivals, die das kulturelle Leben bereichern und für Abwechslung sorgen.

Insgesamt ist die Lage des Objekts in Waghäusel äußerst attraktiv, da sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und der Nähe zur Natur bietet, sodass Bewohner das Beste aus beiden Welten genießen können.



→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Feldstr. 13A,

DE - 78345 Moos (Kreis Konstanz)

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

Mobil: +49 (0)151 59 44 70 20 (Mobil)

Telefon: +49 (0)7732 9436873 (Office)

hirsch@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





THE CUBE

Mehrfamilienhaus mit styl-
ischen Maisonettes