

Exposé

Göler-von-Ravensburg-Str. 48
69256 Mauer

Berenfänger & Bechtold Real Estate

+491738943785 / +4917647359921

info@berenfaenger-bechtold.de

www.berenfaenger-bechtold.de

B²

→ 849.000,00€

→ Inkl. vermieteter
Einliegerwohnung

REAL ESTATE

→ PV-Anlage



Die Käuferprovision beträgt 2,5%
Vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Die Käuferprovision ist fällig bei
notariellem Vertragsabschluss.
Mit dem Verkäufer wurde ein
Provisionspflichtiger Maklervertrag
in gleicher Höhe abgeschlossen.

(Website)

Eckdaten



- Baujahr 2005
 - Zustand: Sehr gepflegt
 - Grundstücksfläche: 312m²
 - Wohnfläche ohne Einliegerwohnung: 202m²
 - Vermietete Einliegerwohnung (576€ Kaltmiete)
 - Terrasse – Balkon – Garten
 - Energieträger: Gas
 - Massivbauweise
 - Familiäres Wohngebiet
-

849.000,00€ Kaufpreis

275m² Wohnfläche

9 Zimmer

Objektbeschreibung



Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2005 bietet auf einer Grundstücksfläche von 312 Quadratmetern modernen Wohnkomfort in einem familienfreundlichen Wohngebiet.

Die Hauptwohnfläche erstreckt sich über 202 Quadratmeter und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hinzu kommt eine separate Einliegerwohnung mit 73 Quadratmetern, die derzeit für eine Kaltmiete von 576 Euro vermietet ist.

Das Objekt wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach sowie eine Photovoltaik-Anlage, die zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Beheizt wird das Haus mittels einer Gasheizung.

Im Außenbereich laden ein liebevoll angelegter Garten, eine Terrasse sowie ein Balkon zum Entspannen und Verweilen ein. Für gemütliche Stunden sorgt zudem ein Kamin im Wohnbereich.

Die Lage am Rand eines Feldes eine ruhige und idyllische Wohnatmosphäre, sondern auch eine unverbaubare Aussicht in die Natur.

PV-Anlage



Eine Photovoltaikanlage, kurz PV-Anlage, bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl ökologischer als auch ökonomischer Natur sind.

1. Erneuerbare Energie: Photovoltaikanlagen wandeln Sonnenlicht direkt in Strom um. Dies nutzt eine unerschöpfliche Ressource, die Sonne, wodurch die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert wird.

2. Energiekostensparnis: Nach der anfänglichen Investition in die Installation einer PV-Anlage können die laufenden Energiekosten erheblich gesenkt werden, da Sonnenenergie kostenlos ist. Über die Zeit können sich diese Einsparungen erheblich summieren.

3. Unabhängigkeit von Energieversorgern: Mit einer eigenen PV-Anlage wird man weniger abhängig von traditionellen Energieversorgern und weniger anfällig für steigende Strompreise.

4. Steigerung des Immobilienwerts: Immobilien, die mit einer PV-Anlage ausgestattet sind, können an Wert gewinnen. Viele Käufer und Mieter sehen solche Installationen als attraktive, wertsteigernde Modernisierungen.

5. Geringer Wartungsaufwand: PV-Anlagen sind im Allgemeinen wartungsarm. Sie benötigen lediglich gelegentliche Reinigungen und Überprüfungen, um eine optimale Leistung zu gewährleisten.

Angaben zur PV-Anlage:

- Anlage ist gepachtet – Vertrag ist zu übernehmen
- Hersteller LONGi
- 19 Module mit 370W Leistung pro Modul

(Detaillierte Unterlagen auf Anfrage)



LONGi

Lagebeschreibung

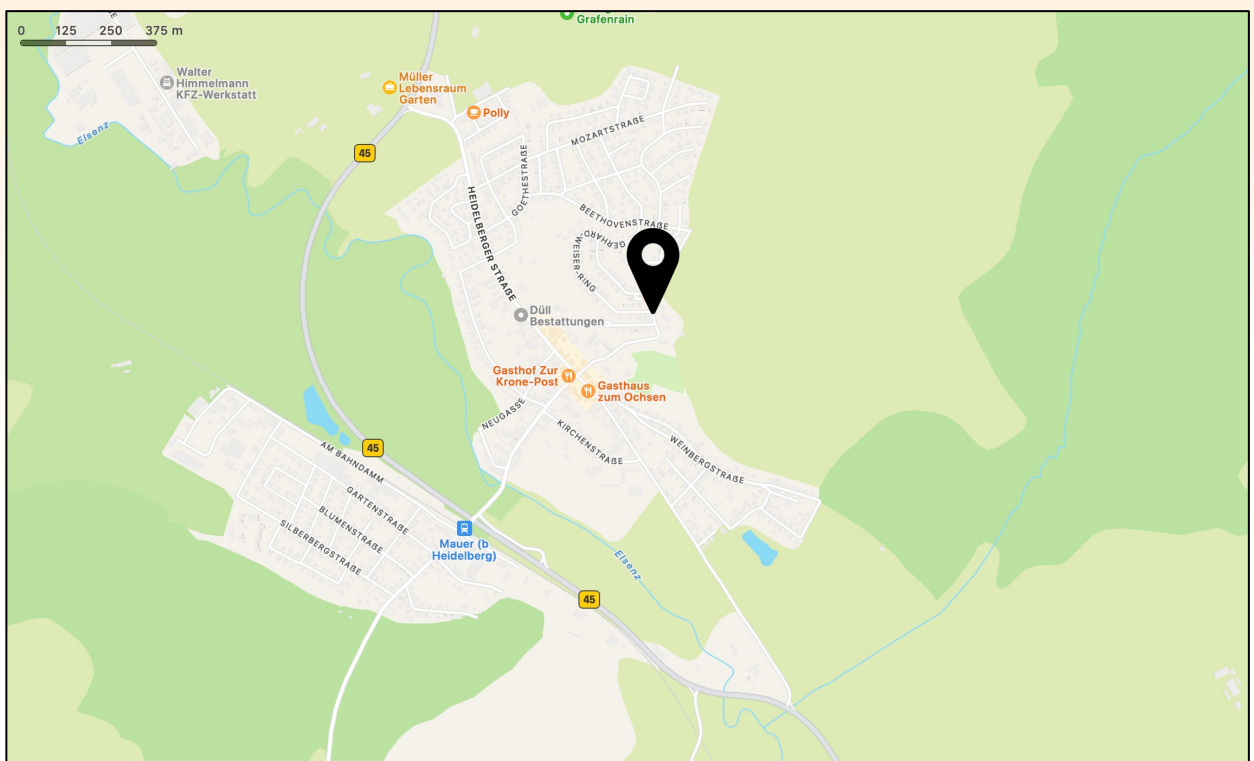


Mauer befindet sich in einer attraktiven Region, die durch ihre Nähe zu Natur und Kultur besticht. Die Ortschaft ist besonders bekannt für den Fund des Homo heidelbergensis in der „Mauer 1“ Sandgrube, der zu den bedeutenden paläontologischen Entdeckungen zählt.

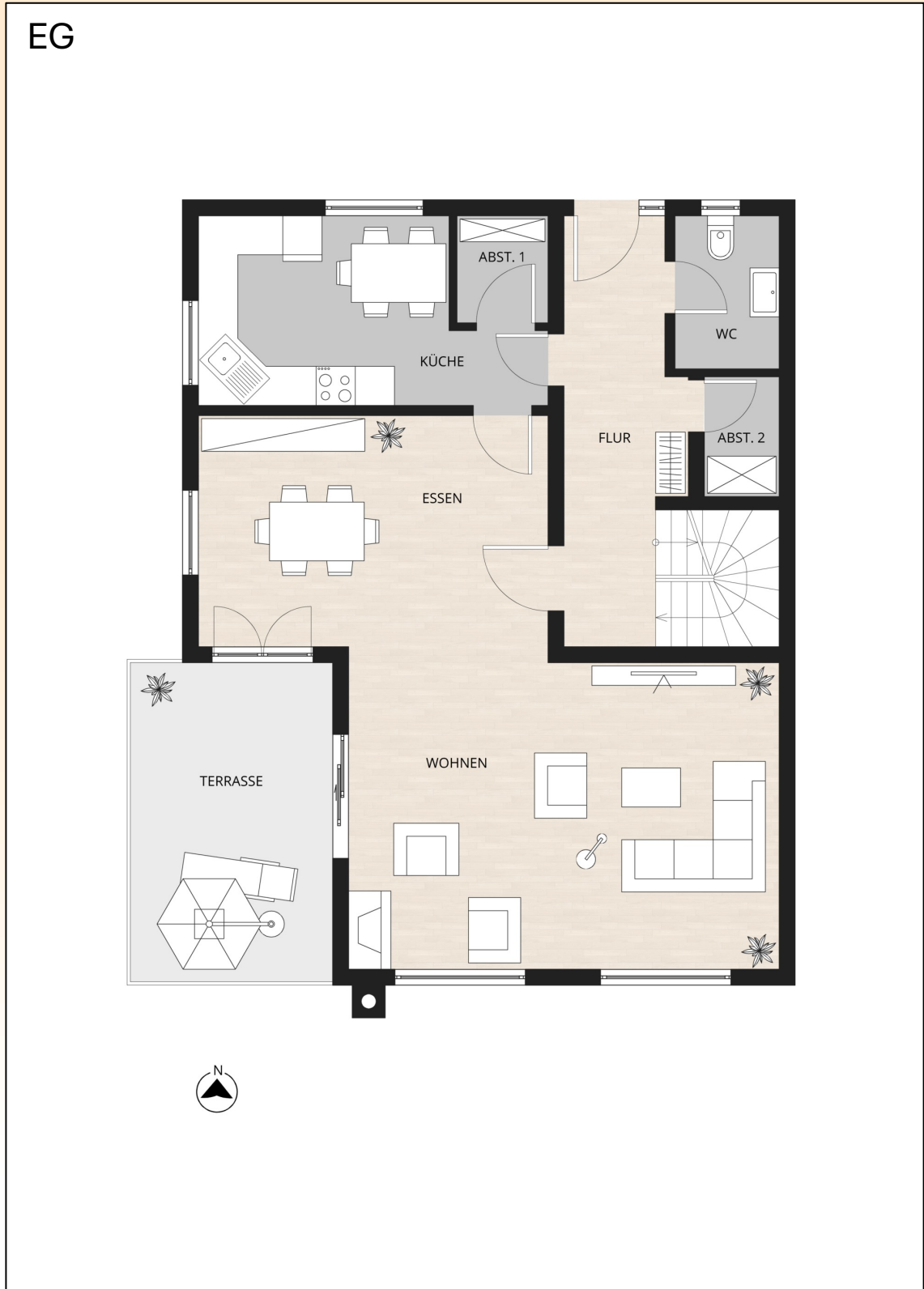
Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen den größeren Städten Heidelberg und Sinsheim, die beide schnell über die nahegelegenen Autobahnen A6 und A5 erreicht werden können. Diese Anbindung macht Mauer zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, ohne auf die Infrastruktur und kulturellen Angebote der Großstädte verzichten zu wollen.

In Mauer selbst finden Einwohner eine gut ausgebaute Infrastruktur vor, darunter Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die umliegende Landschaft des Kraichgaus bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen, was die hohe Lebensqualität in der Region unterstreicht.

Die Kombination aus historischem Erbe, moderner Infrastruktur und der idyllischen Lage inmitten der Natur macht Mauer zu einem attraktiven Wohnort in Südwestdeutschland.



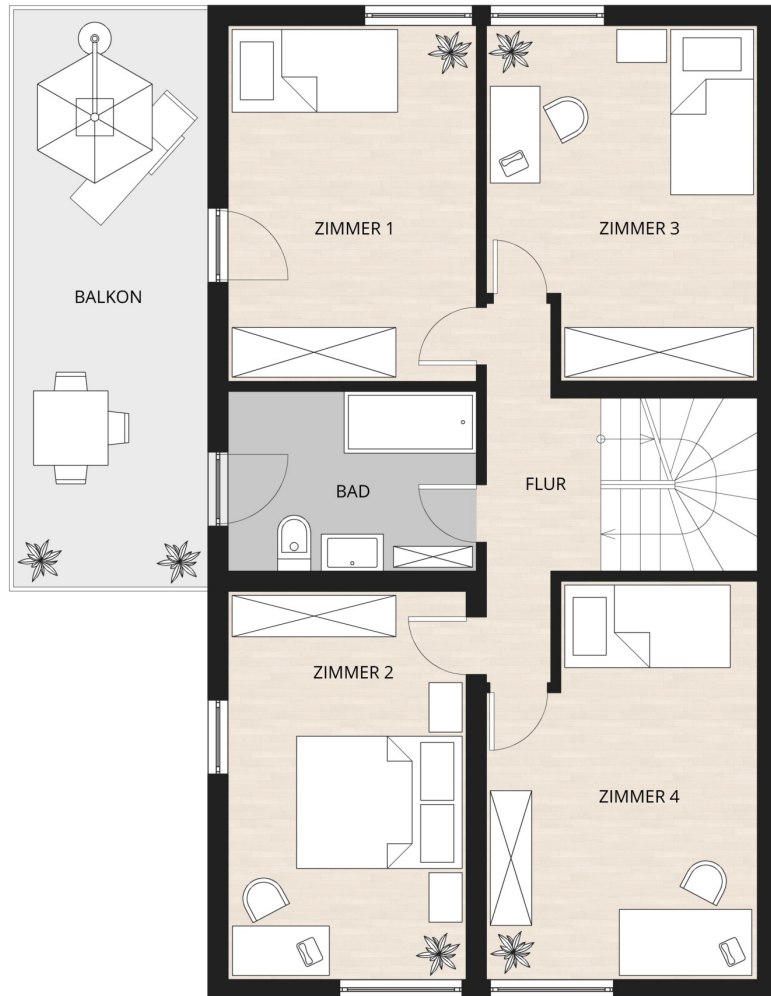
Grundriss



Die hier abgebildete Möblierung dient lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Grundriss

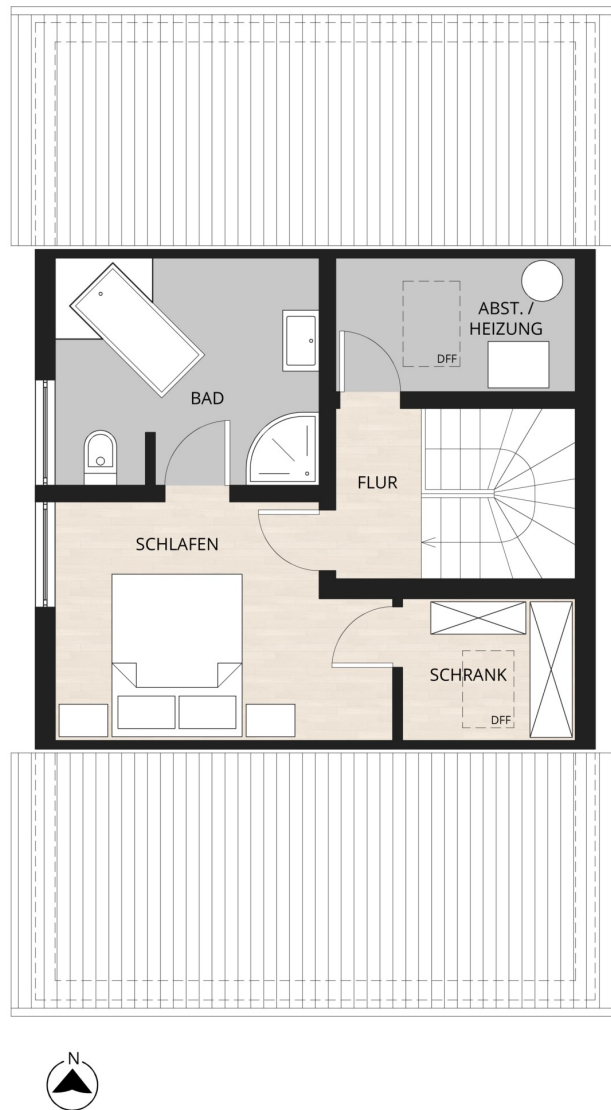
OG



Die hier abgebildete Möblierung dient lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Grundriss

DG



Die hier abgebildete Möblierung dient lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Grundriss

Einliegerwohnung



Die hier abgebildete Möblierung dient lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Impressionen



Impressionen



Impressionen



Flur

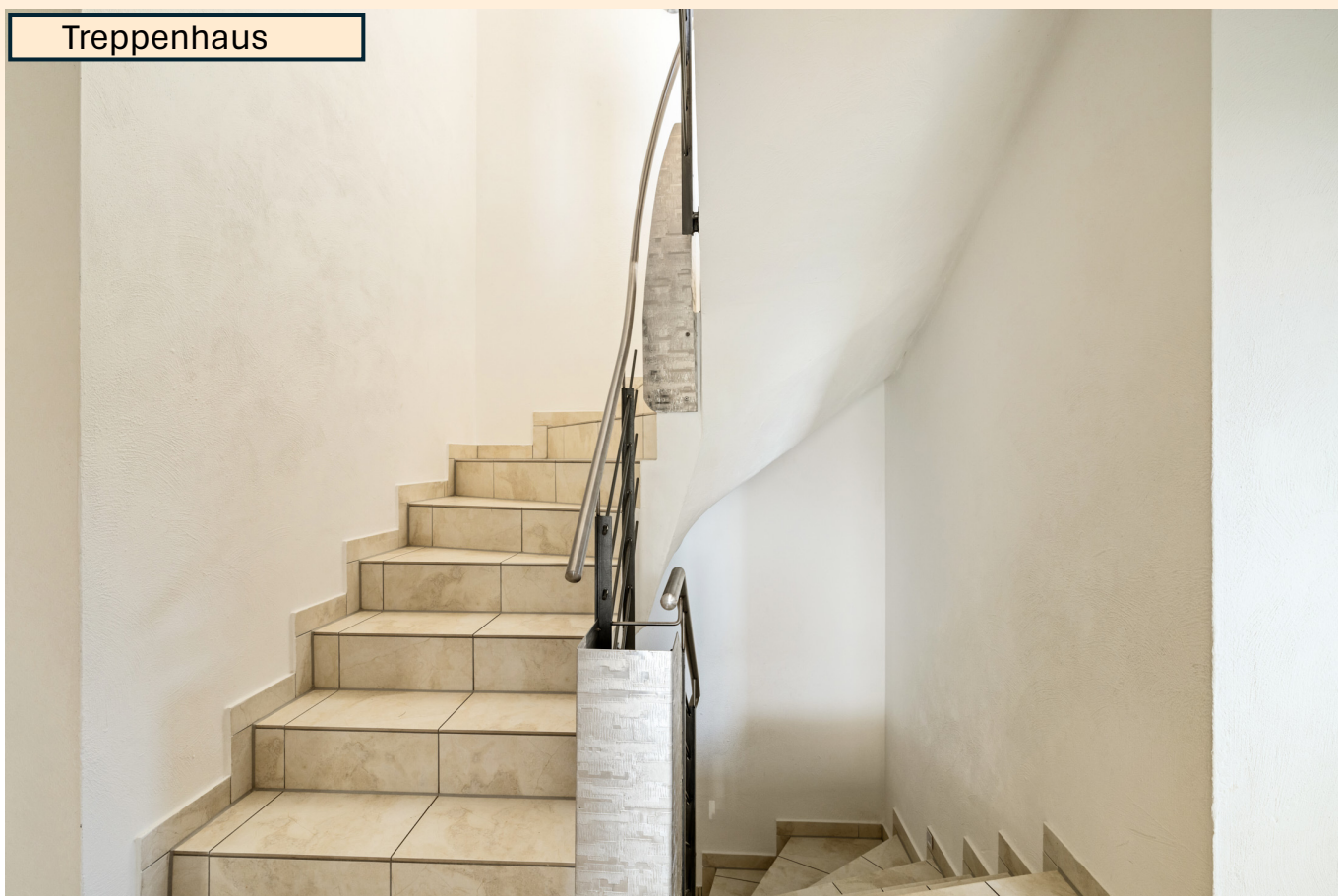


Impressionen

Gäste-WC



Treppenhaus



Impressionen

Wohnbereich



Wohnbereich



Impressionen

Essbereich



Wohn- Essbereich



Impressionen

Küche



Küche



Impressionen

Terrasse



Terrasse



Impressionen

Treppenhaus



Treppenhaus



Impressionen

Balkon



Balkon



Impressionen

Badezimmer OG



Badezimmer OG



Impressionen

Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Impressionen

Kinderzimmer 3



Zimmer 4



Impressionen

Treppenhaus



Schlafzimmer Eltern DG



Impressionen

Badezimmer DG



Badezimmer DG



Impressionen

Badezimmer DG



Badezimmer DG



Impressionen – Einliegerwhg.

Essbereich



Wohnbereich



Impressionen – Einliegerwhg.

Badezimmer



Terrasse



Ihre Ansprechpartner

B²
REAL ESTATE



info@berenfaenger-bechtold.de



Leon Berenfänger
+491738943785

Daniel Norbert Bechtold
+4917647359921



SCAN ME

www.berenfaenger-bechtold.de

Berenfänger & Bechtold Real Estate
Beilstraße 23 | 68159 Mannheim
Telefon: 017647359921
E-Mail: info@berenfaenger-bechtold.de
USt-IdNr.: DE358631528

Unser Partner, Ihre Finanzierung



Andreas Korkenländer
Baufinanzierungsberater

☎ 0621-170280 19

Jetzt beraten lassen

Filiale Mannheim
Huettig & Rompf

Dudenstraße 46
68167 Mannheim

☎ 0621-17028 00
📠 0621-170280 80



„Mit fachlicher Kompetenz werde ich Ihnen zur Seite stehen und Sie in allen Fragen rund um die Finanzierung einer Immobilie, bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, beim Bau eines Eigenheims oder eines Fertighauses beraten.“

Ziel ist es, mit Ihnen gemeinsam die für Sie optimale Finanzierung zu finden und Sie bis zur Auszahlung des Darlehens und auch darüber hinaus zu begleiten.“