VBU Immobilien - Ein wahrer Geheimtipp

1-2 Familienhaus
D-74252 Massenbachhausen

399.000	156	7	226
Kaufpreis EUR	**Wohnfläche m²**	**Zimmer**	**Grundstück m²**

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	399.000
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Anbieter/ Ansprechpartner

Herr Enrico Chessari
Telefon: 07135/178-353
Fax: 07135/178369
Kommunikation:

Bürozeiten:
Mo. bis Fr. 08.30 - 18.00 Uhr

VBU Volksbank im Unterland eG

VBU Volksbank im Unterland eG
VBU Immobilien
Georg-Kohl-Straße 34
D-74336 Brackenheim
Telefon: 07135 178-0
Fax: 07135 178-369

Größe und Zustand

Wohnfläche m²	156
Anzahl Zimmer	7
Grundstück m²	226
Anzahl Garagen	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1957
Frei ab	01.07.2025

Kurzexposé

Dieses beeindruckende 2 - Familienhaus in Massenbachhausen bietet eine einzigartige Gelegenheit
für Käufer, die sowohl viel Platz für ihre Familie suchen
als auch in eine renditestarke Immobilie investieren möchten. Das Haus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Aufteilung, sondern auch durch zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen, die den Charme und die Funktionalität des Hauses optimieren.

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage von Massenbachhausen und bietet hervorragende Verkehrsanbindungen sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen. Die Umgebung ist von einer charmanten, familienfreundlichen Atmosphäre geprägt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Zugang zu einem traumhaften, überdachten Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ideal für Sommerabende oder gemütliche Stunden im Freien. Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC. Die stilvolle Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet eine angenehme Arbeitsumgebung. Das großzügige Schlafzimmer sorgt für einen erholsamen Schlaf.
Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahresmiete von 5.400 €. Auf einer großzügigen Fläche finden Sie ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie eine gut ausgestattete Küche. Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer, die als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Dachgeschoss mit seiner Ausbaureserve kann nach Belieben auch als zusätzlichen Wohnraum genutzt werden. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen und weiteres Potenzial für die Immobilie zu erschließen – sei es als zusätzliche Wohneinheit, Homeoffice oder Hobbyraum.

Der Keller wurde vollständig ausgebaut und bietet zusätzlichen Platz. Hier finden Sie eine Küche, ein WC, ein Esszimmer sowie ein Schlafzimmer. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als separates Apartment für Gäste, als Büro oder für eine individuelle Nutzung nach Ihren Bedürfnissen.

Das Haus wurde kontinuierlich renoviert und modernisiert. Das Dach sowie die Fassade wurden gedämmt und erneuert, was nicht nur den Energieverbrauch optimiert, sondern auch das gesamte Gebäude in einem gepflegten Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben ist die renovierte Erdgeschosswohnung, die mit modernen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung überzeugt.
Dieses einzigartige Schmuckstück in Massenbachhausen bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität durch die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und die hochwertige Ausstattung, sondern auch großes Potenzial für Kapitalanleger, die von der attraktiven Mieteinnahme der vermieteten Wohnung profitieren möchten. Zudem ist das Haus ideal für Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Käufer, die im Dachgeschoss noch zusätzlichen Raum nach ihren Wünschen gestalten möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Baubeschreibung

+ Vermietete Wohnung im Obergeschoss mit einer Jahresmiete von 5.400 €
+ Ausbaureserve im Dachgeschoss
+ vollständig ausgebauter Kellerbereich
+ Garage
+ überdachter Balkon im Erdgeschoss
+ großzügige Fensterflächen

Sonstiges

HINWEIS:
Sämtliche Angaben und Informationen haben wir vom Auftraggeber erhalten. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Einen Zwischenverkauf behält sich der Auftraggeber/Verkäufer vor.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Telefonnummer und E-Mail bearbeiten können.
Informationen zu unserem Datenschutz finden Sie unter https://www.vbu-volksbank.de/service/rechtliche-hinweise/datenschutzhinweis-zur-website.html

FINANZIERUNG:
Auch für die Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie sind wir Ihr kompetenter Partner.
Gerne beraten wir Sie und erstellen ein individuelles Finanzierungskonzept, das Ihre Ziele und Wünsche berücksichtigt.
Die Einbindung von Förderdarlehen ist dabei selbstverständlich.

Zur Finanzierungsberatung:
https://www.vbu-volksbank.de/privatkunden/kredit-baufinanzierung/service/vbu-finanzierungsberater.html

KAUFPREIS:
Sollten mehrere Kaufzusagen vorliegen, nehmen wir gerne Ihr persönliches Kaufpreis-Gebot in schriftlicher Form entgegen.

Lage und Infrastruktur

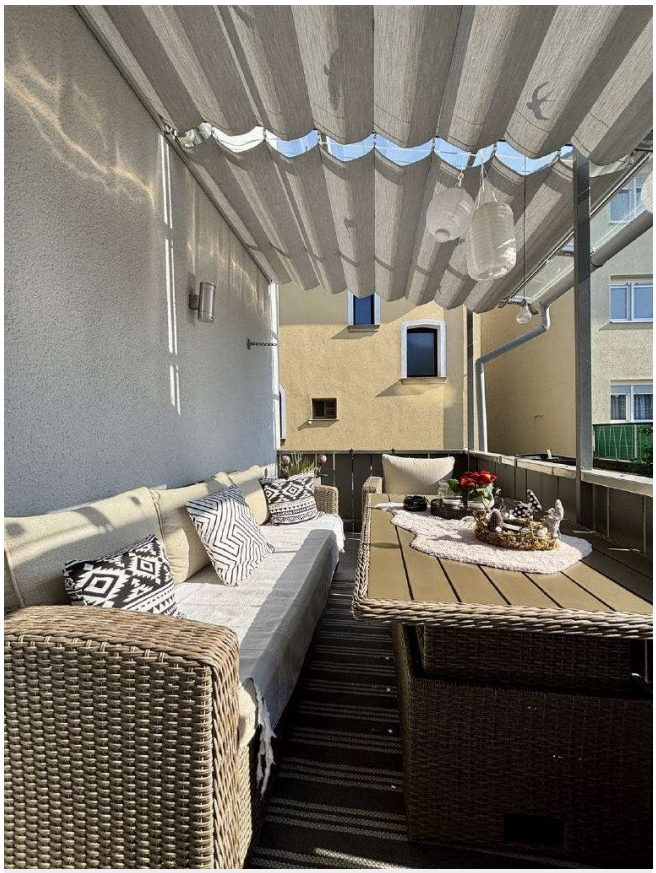
Ortslagen	gute Wohnlage
Kultur/Freizeit	Einkaufsmöglichkeit
Verkehr	Bushaltestelle
Schulen/Kindergärten	Grundschule
	Kindergarten

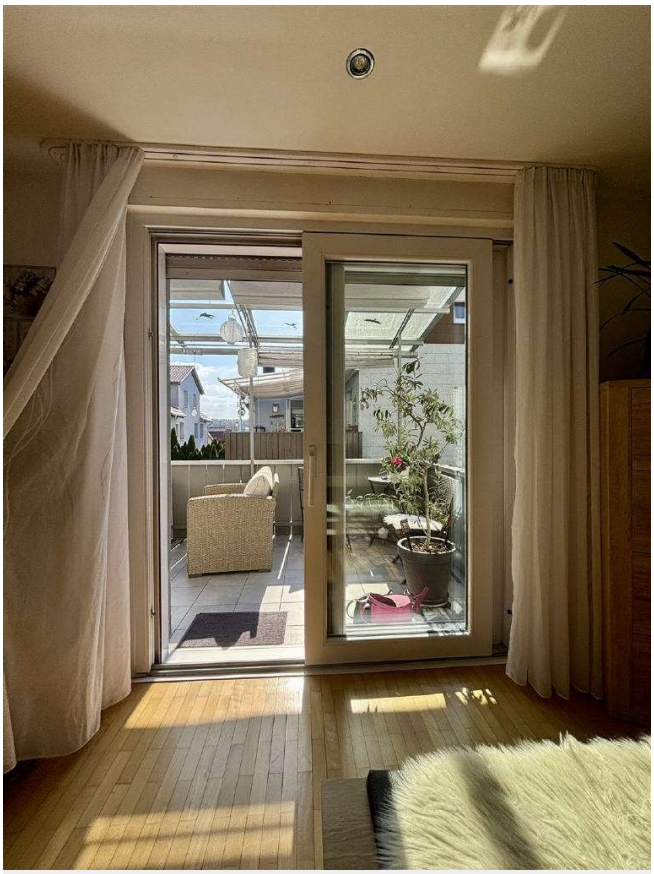
Massenbachhausen:
Massenbachhausen liegt im Westen des Landkreises Heilbronn.
5 Kilometer in jede Richtung - ob zur Autobahn-Anschlussstelle der A6, oder zur Stadtbahnhaltestelle Karlsruhe - Heilbronn: Massenbachhausen liegt sehr verkehrsgünstig!
Kindergärten und eine Grundschule, sowie zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote bieten ein attraktives Umfeld zum Wohnen.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	25.03.2025
Gültig bis	24.03.2035
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Baujahr Heizung	1997
CO2-Emmission kg/(m²·a)	26
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m²·a)	83,7

Bilder





VBU Volksbank
im Unterland eG
vbu-volksbank.de/immo
Schritt für Schritt zu Ihrer Traumimmobilie
Anfrage über Portal senden
Erhalt des Exposés mit Objektadresse per Email
Lage und Details passen?
Besichtigungstermin vereinbaren
Objekt & Finanzierung aus einer Hand:
Finanzierungstermin vereinbaren