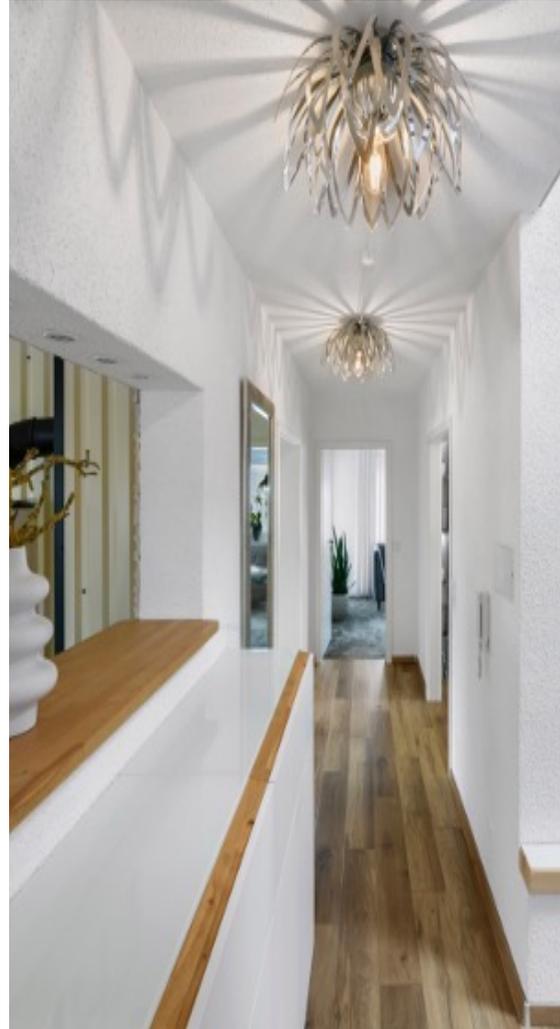


Exposé



Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort
Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Alles im Überblick

Wohnung 1 im EG

Objekttyp:	Zweifamilienhaus
Wohnung 1	Im EG
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Balkon	1
Wohnfläche	107,2
Vermietung	Ja,nach Kauf frei

Wohnung 2 im OG und DG

Wohnung 2	Im OG und DG
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Balkon	1
WC / Bad	3
Wohnfläche	179,8
Vermietung	Nein, Eigennutzung

Baujahr	1973
Bauweise	massiv
Heizungsart	Ölheizung, 2001
Grundstücksgröße	1059 m ²
Wärmedämmung	Ja, 100 mm (2017)
Fenster	Ja, 5 Kammer (2017)
Garagen / Carport	2 / 1 plus 3 Stellplätze
Nutzfläche insgesamt	Ca. 200 m ²
Kaufpreis	799.000 EUR
Provision	provisionsfrei
Verfügung des Hauses	Nach Kauf komplett frei

Besonderheit: Die Wohnung im EG kann vermietet und die zweite Wohnung mit über 180 m² selbst genutzt werden.

Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort
Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Modernisierung in den letzten 10 Jahren

- 250 m² Aussenfassade mit WLG 032 Dämmplatten, 100 mm, gedämmt und neu Verputzt, Jahr 2017 – ca. 45.000€
- 28 neue Salamander Kunststoffenster, Glas: 5 Kammer; (U- Wert 0,6) Einbau 2017 – ca. 60.000€
- Dachboden Dämmung – ca. 8.000€

- Alle Räume komplett modernisiert umgebaut - ca. 60.000€
- Garten und Garagen modernisiert umgebaut - ca. 25.000 €

Energetische Sanierung

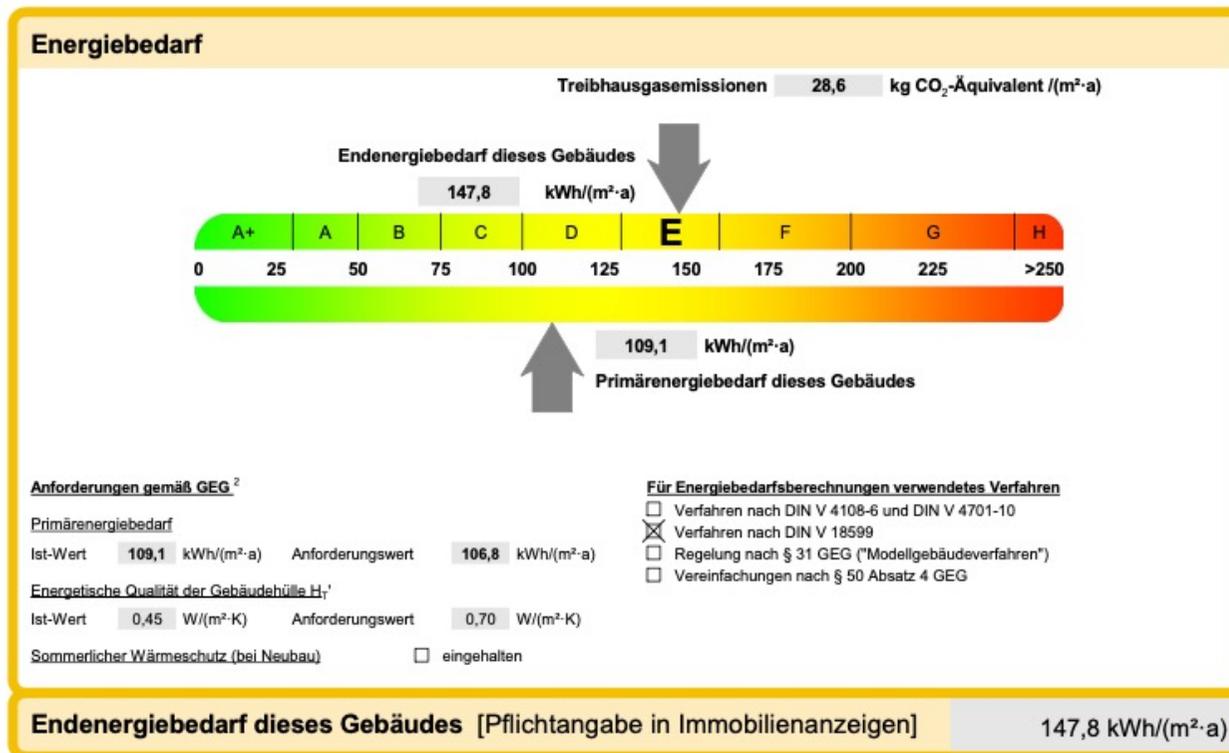
In Zeiten steigender Energiekosten geben nicht nur Lage, Preis und Ausstattung den Ausschlag beim Kauf einer Immobilie.

Das Haus wurde durch die Dachboden - / und Fassadendämmung sowie neuer Kunststoffenster mit einem U – Wert von 0,6 auf den neusten Standard des Gebäudeenergiegesetz (GEG) gesetzt.



Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Energieverbrauchsausweis



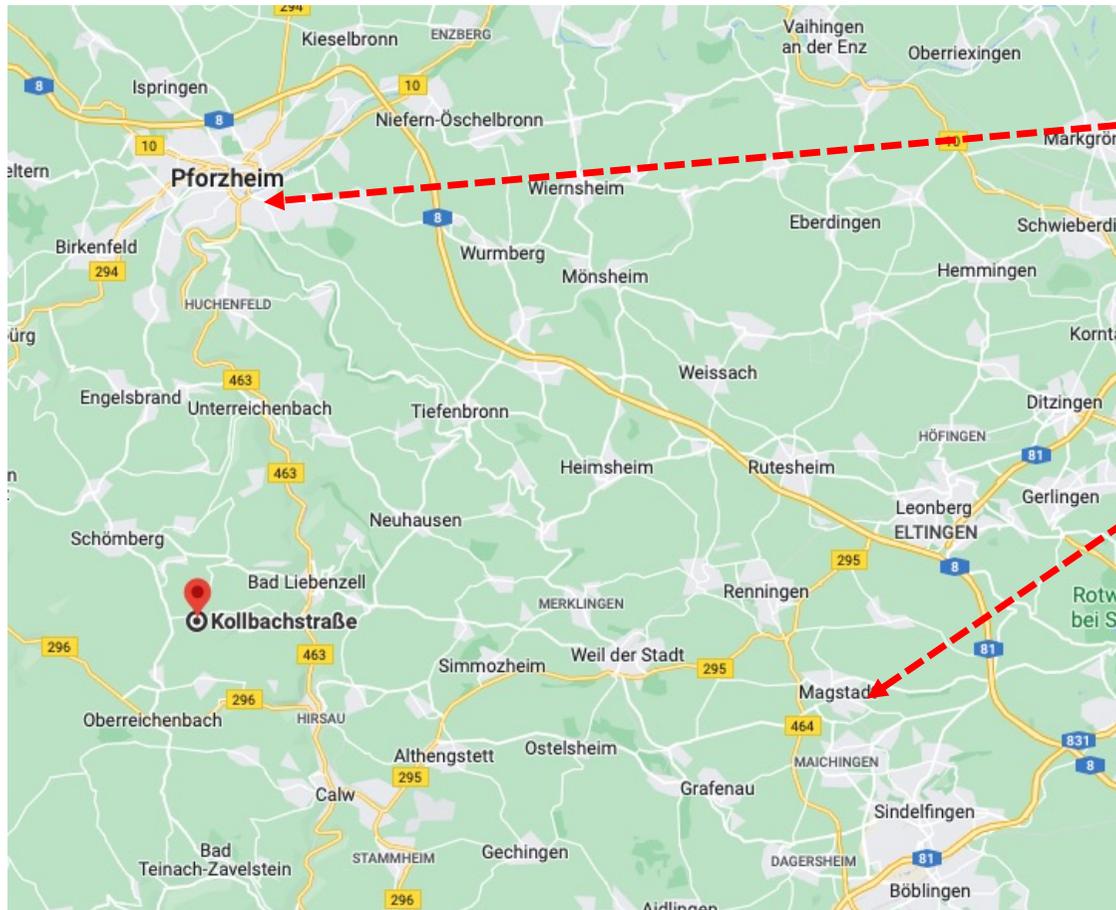
Geringer Energieverbrauch

Der Energieverbrauch des Hauses ist mit **147,8 kWh (m²·a)** Damit erreicht die Immobilie eine **Energieeffizienzklasse von E.**

Die Heizung wurde 2001 neu eingebaut.

Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Karlsruhe



Umgebung

- Pforzheim 19 Km (28 Minuten) entfernt
- Karlsruhe 45 Km (50 Minuten über A 8)
- Böblingen 35 Km (40 Minuten)
- Stuttgart 49 Km (51 Minuten)

Stuttgart

Quelle:

<https://www.google.de/maps/dir/49.0053012,8.4144973/Kollbachstra%C3%9F%207,+75378+Bad+Liebenzell/@48.7899824,8.4398193,10z/data=!4m9!4m8!1m0!1m5!1m1!1s0x479769706a4f33f3:0x80701f00b1ae00e12m2!1d8.6807084!2d48.7634604!3e0!5m1!1e4?hl=de&authuser=0>

Quelle: Alle Informationen aus Google Maps, siehe Link
Lizenzrechte: Das Exposé wird nicht in gedruckter Form,
sondern nur online / per Mail zur Verfügung gestellt.

Haus Außenansicht



Haus - /
Außenansicht:

Blick von der
Straße

Haus Außenansicht



Haus - /
Außenansicht:

Blick vom Garten

Haus Außenansicht



Haus - /
Außenansicht:

Blick in den Garten

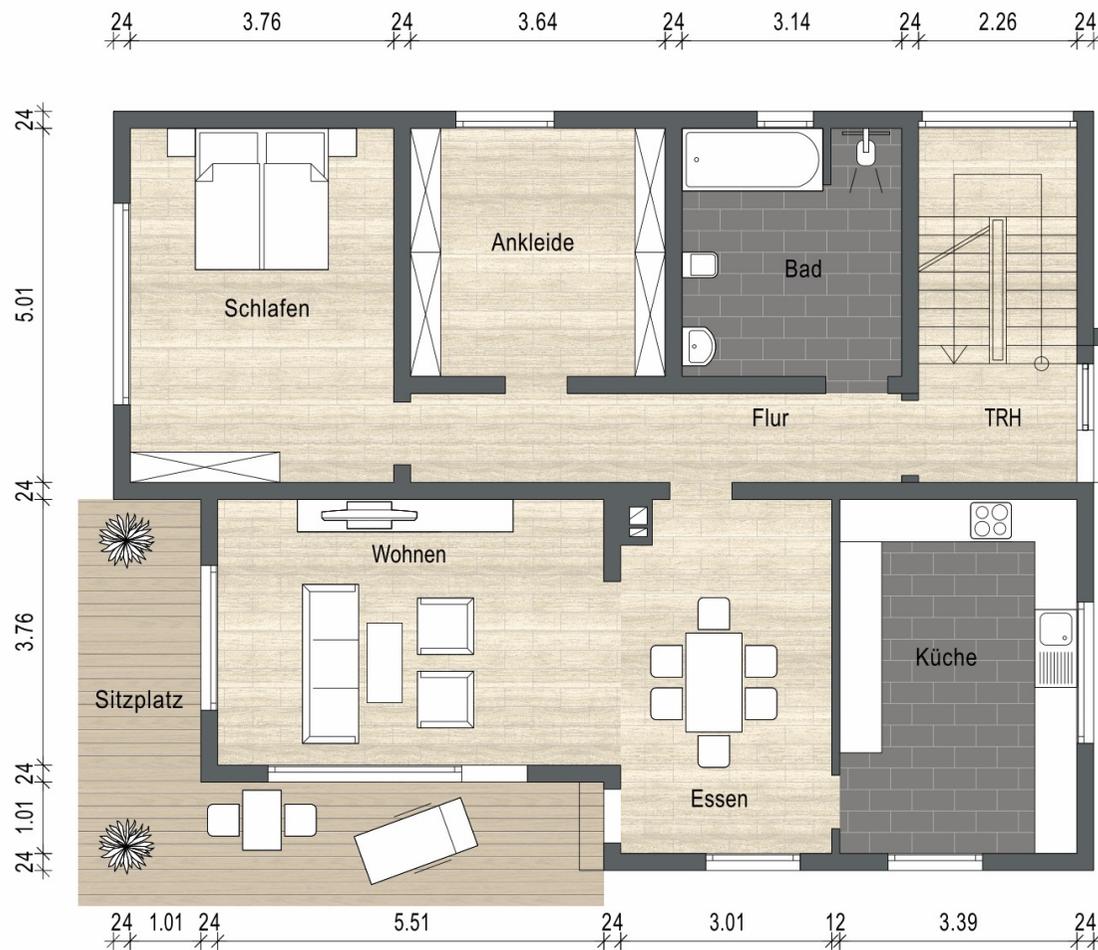
Haus - Eingangsbereich



Haus - /
Außenansicht:

Eingangsbereich /
Eingang Wohnung
Erdgeschoss

Grundriss: Wohnung 1 - Erdgeschoss



Quelle: Die Grundrissdaten wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Grundriss: Wohnung 1, Erdgeschoss

- Circa **107,2 m² Wohnfläche** verteilt auf 3 Zimmer, zzgl. Küche und Badezimmer
- Großer offener Wohnbereich.
- Gesamte Wohnung professionell verlegt und gut gepflegter Parkettboden
- Moderne Küche mit modernen Einbaugeräte (Geschirrspüler, Kühlschrank , etc.)
- Sehr **modernes Badezimmer** mit hochwertigen Fliesen.
- Großzügige Terrasse mit Blick in den Garten
- Sehr **gute Vermietung** möglich

Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss:

Eingangsbereich / Flur



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1-
Erdgeschoss:

Badezimmer



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss:

Blick vom
Wohnzimmer in
den Essbereich

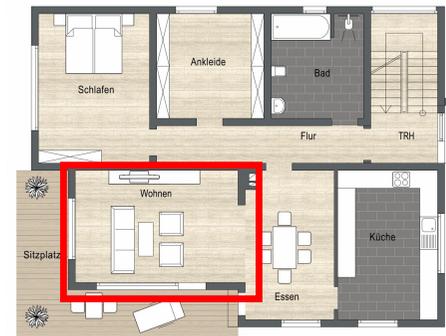


Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss:

Blick vom
Esszimmer ins
Wohnzimmer /
Kaminofen



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss:

Blick ins Wohnzimmer



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss

Blick in die Küche



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss

Blick vom Flur ins
Schlafzimmer



Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1- Erdgeschoss:

Blick vom Flur in
das
Ankleidezimmer



Grundriss: Überblick Obergeschoss



Quelle: Die Grundrissdaten wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Grundriss: Wohnung 2, Obergeschoss

- Circa **107,2 m² Wohnfläche im OG** verteilt auf 3 Zimmer, zzgl. Küche und Badezimmer
- Großer offener Wohnbereich
- Wohnung 2 kann mit **rund 180 m² Wohnfläche** (OG plus DG) selbst genutzt werden
- Moderne Küche mit modernen Einbaugeräten (Geschirrspüler, Kühlschrank, etc.)
- Sehr **modernes Badezimmer** mit hochwertigen Fliesen
- Großzügiger Balkon mit Blick auf den Garten
- Direkter Zugang zum DG

Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick vom
Wohnzimmer in
den Essbereich



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick in
Wohnzimmer /
Essbereich

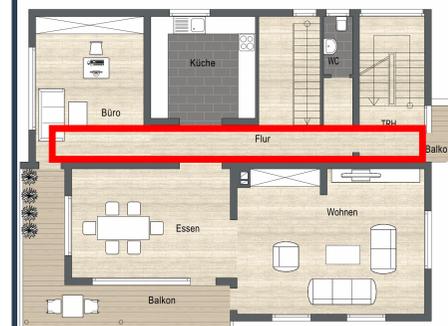


Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2-
Obergeschoss:

Blick in den Flur



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick von der
Küche in den Flur /
Essbereich



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick in die Küche
vom Flur



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Überblick Bürozimmer



Wohnung 2 - Obergeschoss



Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick vom Flur in
ins Bad



Wohnung 2 - Obergeschoss

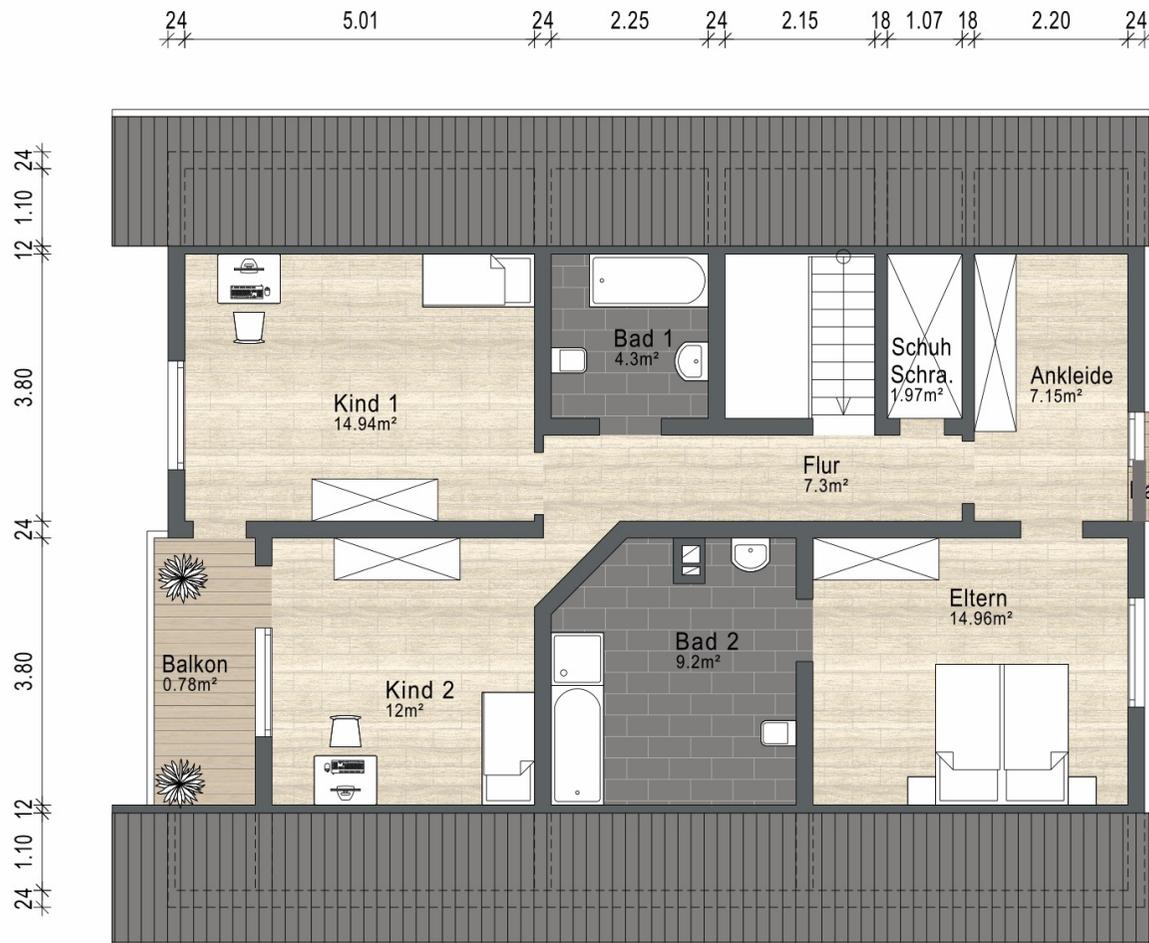


Wohnung 2- Obergeschoss:

Blick Treppe /
Zugang zum
Dachgeschoss



Grundriss: Überblick Dachgeschoss



Quelle: Die Grundrissdaten wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Grundriss: Wohnung 2, Dachgeschoss

- Circa **72,60 m² Wohnfläche** verteilt auf 3 Zimmer, zzgl. Küche und Badezimmer
- Gesamte Wohnung professionell verlegter und gut gepflegter Parkettboden
- Sehr **modernes Badezimmer** mit hochwertigen Fliesen
- Zwei Balkone

Wohnung 2 - Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Überblick Badezimmer



Wohnung 2 - Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Blick vom Aufgang
in den Flur



Wohnung 2 - Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Kinderzimmer 1



Wohnung 2 - Dachgeschoß



Wohnung 2-
Dachgeschoss:

Blick ins
Ankleidezimmer



Wohnung 2 Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Kinderzimmer 2



Wohnung 2 - Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Schlafzimmer /
Blick ins
Badezimmer 2



Wohnung 2 - Dachgeschoss



Wohnung 2- Dachgeschoss:

Schlafzimmer



Wohnung 2 - Dachgeschoss

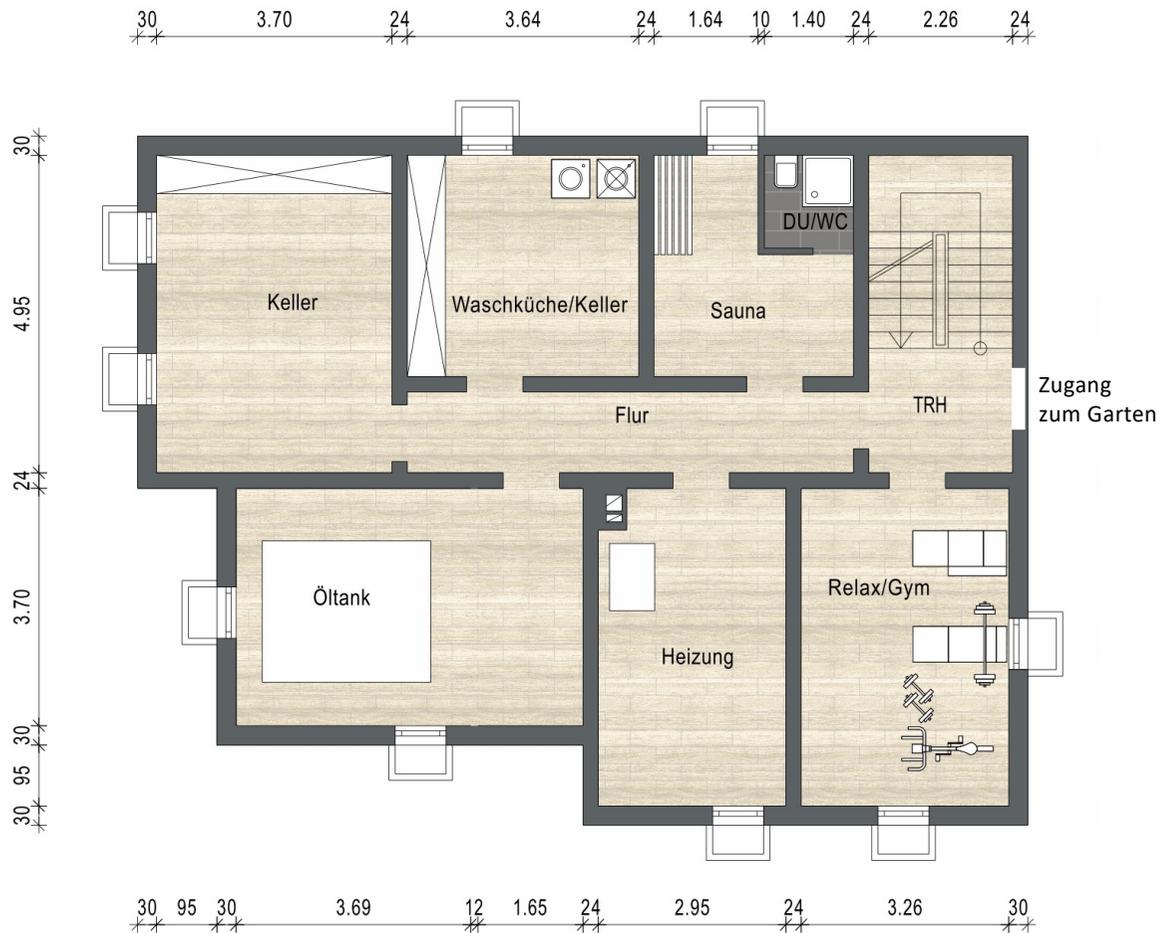


Wohnung 2- Dachgeschoss:

Blick Badezimmer 2



Grundriss: Überblick Keller



Quelle: Die Grundrissdaten wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Grundriss: Wohnung 2, Keller

- Circa 107,2 m² verteilt auf 6 Räume
- Sauna und Fitnessbereich
- Große Waschküche
- Großer Keller

Wohnung 2 - Keller



Keller :

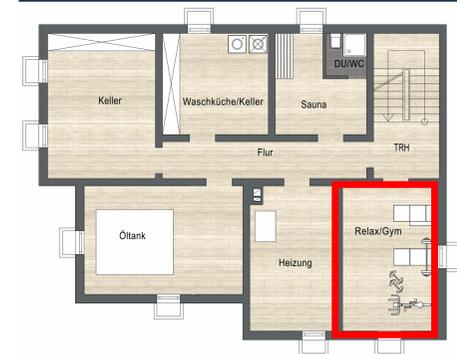


Wohnung 2 - Keller



Keller / Fitness:

Fitnessbereich im Keller



Wohnung 2 - Keller



Keller / Sauna:

Saunabereich im Keller



Wohnung 2 - Keller



Keller:
Waschküche



Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort

Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Objektbeschreibung

Das moderne Zweifamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von rund 287 m². Die zusätzliche Nutzfläche (Keller, Garagen etc.) beträgt rund 200 m². Die Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 107,2 m² und ist in sich abgeschlossen. Aktuell wohnen dort die Eltern des Eigentümers. Diese Wohnung steht nach dem Kauf frei und kann sofort vermietet werden. Die Mieteinnahmen können so bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Das Haus wurde 2015 und 2017 grundlegend energieeffizient saniert. Insbesondere wurden neue Fenster eingebaut und die Außenfassade sowie das Dach neu gedämmt. Der Zustand der Immobilie ist folglich sehr gut.

Das Grundstück besitzt eine Größe von 1059 m².

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage von Bad Liebenzell. Innerhalb von nur 6 Minuten erreicht man mit dem Auto das Zentrum. Pforzheim liegt in rund 20 km entfernt.

Die Ausstattung des Hauses ist extrem hochwertig und sehr modern. Die Küchen sind sämtlich offen gestaltet.

Der sehr hohe Wohnkomfort wird durch die zwei begehbaren Ankleidezimmer, die Sauna, den Fitness- und den Werkstattbereich sowie die großzügige Waschküche noch zusätzlich gesteigert. Die Geschmack- und stilsichere Gestaltung der aufeinander abgestimmten Räume bilden ein homogenes Gesamtkonzept.

Die gesamten Nebenkosten inkl. Strom, Grundsteuer, Hausrat- und Gebäudeversicherung, Wasser- Abwasser, Müll, Heizung/Warmwasser, Schornsteinfeger liegen aktuell bei rund 2,50 Euro pro Quadratmeter für das Gesamtobjekt. In der erste Wohnung ist mit 2 und die zweite Wohnung ist mit 4 Personen bewohnt. Der Verkauf der Immobilie erfolgt direkt vom Eigentümer. Eine marktübliche Maklerprovision von 3,57 % / rund 30.000 EUR sind vom Käufer **nicht** zu zahlen.

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Das Haus wurde in den letzten Jahren komplett saniert.
- Die Wohnung im EG kann vermietet werden.
- Die **zweite Wohnung im OG und DG mit rund 180 m²** kann selbst genutzt werden.
- Im Keller befindet sich ein Fitness - / Saunabereich
- Verkauf ohne Maklerprovision. Daraus ergibt sich für den Käufer eine **Ersparnis von ca. 30.000 EUR**
- 2 hochwertige Garagen / 1 Unterstellplatz

Zweifamilienhaus mit modernem Neubaukomfort

Ihr neues Zuhause in Bad Liebenzell, Kollbachstr. 7

Der Eigentümer hat sich gegen einen Verkauf durch einen Immobilienmakler entschieden. Damit erfolgt der Verkauf direkt vom Eigentümer.

Allerdings unterstützen wir den Eigentümer bei dem Verkauf seiner Immobilie. Wir sind ein **Ratgeber für den Immobilienverkauf** und begleiten den Eigentümer beim Verkauf. Dadurch entstehen Ihnen als Käufer keine Kosten.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, die komplette Kommunikation mit allen Interessenten zu übernehmen.

Sollten Sie weitere Informationen benötigen oder gern einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, können Sie uns gern jederzeit per Mail oder Telefon erreichen.

web:  **RATGEBER**
FÜR DEN Immobilienverkauf

mail: info@ratgeber-haus-verkaufen.de

phone: 01515 / 36 88 066

In eigener Sache: Sollten Sie der Meinung sein, dass auch andere Eigentümer auf die hohen Maklerkosten verzichten sollten, können Sie uns gern weiterempfehlen. Auch gern über Facebook als „interessante Dienstleistung“ per Link empfehlen.

Kommunikation:

