

Familientraum in Feldrandlage: Modernisiertes Einfamilienhaus mit Zweifamilienhaus-Potenzial!



Standort: 77963 Schwanau

Einfamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 6
- Wohnfläche ca.: 200,00 m²
- Grundstücksfläche ca.: 1.169,00 m²
- Baujahr: 1957
- Zustand: Gepflegt

Kaufpreis: 499.000,00 €

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	200,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.169,00 m ²
Zimmer	6
Objektzustand	Gepflegt
Stellplatzanzahl	5

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	228 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fliesen, Laminat
- Balkon, Terrasse
- Keller, Unterkellert (Voll)
- Autobahnanschluß
- Frei werdend
- Massiv
- Holzfenster
- Satteldach

OBJEKTbeschreibung

Diese bezaubernde Immobilie bietet nicht nur eine idyllische Lage am Feldrand in einer kinderfreundlichen Sackgasse, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten für Familien, Paare oder Investoren. Das Haus, Baujahr 1957 und zuletzt modernisiert im Jahr 2018, erstreckt sich auf ca. 200m² Wohnfläche und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.200m².

Der moderne offene Grundriss mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, schafft ein helles und einladendes Ambiente. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und wurde mit Liebe zum Detail modernisiert. Eine großzügige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die 2 Bäder bieten Komfort und Funktionalität für die gesamte Familie.

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Außenbereich. Mit ca. 800m² Gartenfläche haben Sie genügend Raum für Entspannung und Erholung im Grünen. Ein ca. 400m² großer bepflasterter Hof mit Einfahrt bietet Platz für bis zu 5 Stellplätze sowie eine Garage.

Das Haus ist als Zweifamilienhaus nutzbar, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einer Einheit oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

LAGEbeschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung am Rande von Schwanau/Wittenweiler.

Die Sackgasse gewährleistet ein ruhiges und sicheres Umfeld, ideal für Familien mit Kindern.

Die Nähe zum Feldrand bietet zudem eine herrliche Aussicht und lädt zu Spaziergängen in der Natur ein.

SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Zimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten



Galerie



Zimmer



Aussenansicht



Aussenansicht



Küche



Schlaf-Gästezimmer



Wohnzimmer

IHR ANSPRECHPARTNER

Fabrizio Daniele

Mobil: +49 1575 8194966

E-Mail: Fabrizio.Daniele@Kienle-Immobilien.de

Hinterer Burgweg 17
77799 Ortenberg , Baden

