

## 75217 Birkenfeld

# Birkenfeld: Kleine Doppelhaushälfte mit großer Werkstatt, Garage und Garten



Kaufpreis

**340.000 €**

Wohnfläche

**78 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

**Ihr Ansprechpartner**

**Schürer & Fleischer  
Immobilien GmbH & Co.  
KG**

Filiale Pforzheim Wohnen

072513060600

info@schuerer-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Nutzfläche        | 98 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche        | 78 m <sup>2</sup>  |
| separate WCs      | 1                  |
| Zimmer            | 4                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Badezimmer        | 1                  |
| Stellplätze       | 2                  |
| Grundstücksfläche | 318 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten     | 1                  |

### Preise & Kosten

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Kaufpreis       | 340.000 €          |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis / qm  | 2.905,98 €         |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 338.50      |
| Primär-Energieträger | OEL         |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1951  |
| Verkaufstatus | offen |

### Ausstattung

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Küche                  | Einbauküche    |
| Bauweise               | Massivbauweise |
| Dachform               | Satteldach     |
| Gäste-WC               | ja             |
| Dachboden              | ja             |
| Befeuerung             | Öl             |
| Heizungsart            | Zentralheizung |
| unterkellert           | JA             |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD       |

### Ausstattungs-Beschreibung

Baujahr Haus 1951  
Bau Werkstattgebäude 1961  
Garagenanbau 1966 manuelles Tor, Tür zum Garten mit Blechdach  
Windfanganbau 1986 mit Blechdach  
Dachgaube und Freisitz 1992

### Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Herz, Gartenidylle und Raum für Ihre Ideen

Manche Häuser erzählen Geschichten – und dieses liebevoll gewachsene Zuhause im Herzen von Birkenfeld gehört ganz sicher dazu. Die charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1951 bietet einer kleinen Familie, einem Paar mit Platzbedarf oder kreativen Menschen mit besonderen Hobbys einen Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Online-ID:  
KNNWSUNT

Objekt-Nr.:  
211975



**immostar.de**

...suchen, finden, einziehen.

Auf rund 78m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer. Das Haus präsentiert sich mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre und eröffnet seinen neuen Eigentümern zugleich die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wohnträume zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie der praktische Windfang, der dem Haus einen freundlichen Eingangsbereich verleiht. Im Erdgeschoss (48,5m<sup>2</sup> Wohnfläche, Raumhöhe 2,45m) befinden sich die Küche mit Einbauküche, das Badezimmer sowie die gemütlichen Wohnräume, in denen das Familienleben seinen Platz findet. Im Dachgeschoss (29,5m<sup>2</sup> Wohnfläche, Raumhöhe 2,30m) steht zusätzlich ein Gäste-WC zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer bieten hier ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder oder Gäste.

Besonders reizvoll ist der Außenbereich. Vom überdachten Freisitz mit seiner einladenden Holzkonstruktion schweift der Blick in den Garten. Hier lassen sich sonnige Nachmittage, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden genießen. Über einen Treppenabgang gelangen Sie direkt in den Garten – eine kleine grüne Oase, die darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden - hier entstehen ganz persönliche Lieblingsplätze.

Das unterkellerte Haus (Raumhöhe 2,00m) bietet zusätzliche Nutzflächen und Stauraum für alles, was im Alltag Platz finden soll. Hier befinden sich eine große Waschküche mit direktem Gartenzugang, der Hobby- und Technikeller.

Ein echtes Highlight der Immobilie ist das 39m<sup>2</sup> große separate Werkstattgebäude aus dem Jahr 1961. Es ist beheizbar und verfügt über Strom-, Wasser- sowie WC-Anschluss. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Werkstatt ist über den Garten oder durch die Garage erreichbar.

Ob als großzügige Hobbywerkstatt, Atelier, Kreativraum, Fitnessbereich, Musikraum, oder Homeoffice – hier finden Ideen und Leidenschaften den Raum, den sie verdienen. Die bereits vorhandenen Anschlüsse eröffnen dabei vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die persönliche Lebensgestaltung.

Ergänzt wird das Angebot durch die 1966 angebaute Garage mit manuellem Tor und direktem Zugang zum Garten. Die Dachgaube sowie der Freisitz wurden 1992 ergänzt und verleihen dem Haus zusätzlichen Charme und Wohnqualität.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange – sondern ein Zuhause mit Charakter. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen, Freiräume schätzen und aus einem Haus ihr ganz persönliches Zuhause machen möchten. Hier können neue Geschichten beginnen.

## sonstige Angaben

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

## Objekt-Titel

---

Birkenfeld: Kleine Doppelhaushälfte mit großer Werkstatt, Garage und Garten

## Lage-Beschreibung

---



Das Haus liegt im ruhigen Wohngebiet "Sonne".

## Impressionen









