



## 76316 Malsch

# Gepflegtes Zweifamilienhaus zur Selbstnutzung oder als Renditeobjekt in Völkersbach



**725.000 €**

Kaufpreis

**218,97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**791 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

## Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 218,97 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 791 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 8                     |
| Badezimmer          | 3                     |
| separate WCs        | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Stellplätze         | 5                     |
| vermietbare Fläche  | 219                   |
| Wohneinheiten       | 3                     |

## Preise & Kosten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Kaufpreis         | 725.000 €    |
| Kaufpreis / qm    | 3.310,96 €   |
| Aussen-Courtage   | 4,76 % inkl. |
| Mieteinnahmen ist | 11.640 €     |

## Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1967 |
|----------------|------|

## Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | Nach Absprache |
| vermietet    | ✓              |



## Zustand

|                  |          |
|------------------|----------|
| Baujahr          | 1967     |
| alter.alter_attr | Altbau   |
| Verkaufstatus    | offen    |
| Zustand          | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Die gepflegte Immobilie bietet aktuell drei Wohnungen auf drei Etagen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup>. Damit eignet sich das Haus sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Kapitalanleger, die eine solide und vielseitig nutzbare Immobilie suchen.

Jede Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein ansprechend ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates WC – ideal für komfortables Wohnen auf allen Ebenen. Der Großteil der Ausstattung wurde in den letzten Jahren modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßer Optik und hochwertiger Ausführung.

Der Dachspitz wurde 2018 mit einer Gaube versehen und vollständig ausgebaut. Er wird derzeit als eigenständige Wohnung genutzt, kann jedoch alternativ auch mit der darunterliegenden Dachgeschosswohnung verbunden werden, um eine großzügige Maisonette-Wohnung zu schaffen – perfekt für Eigennutzer mit dem Wunsch nach zusätzlichem Raumgefühl.

Die Wohnung im Erdgeschoss mit Gartenanteil ist seit über fünf Jahren zuverlässig und gut vermietet, was die Immobilie auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen ebenfalls im Fokus: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit rund 14 kW sorgt für umweltfreundliche Stromerzeugung, während die Außenfassade, die Kellerdecke und das Dach vollständig gedämmt wurden und so den Energieverbrauch deutlich reduzieren.

Mit einem großzügigen Grundstück von ca. 791 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Der liebevoll angelegte Garten, eine sonnige Terrasse und ein Balkon schaffen ideale Rückzugsorte im Freien. Die vollständige Unterkellerung bietet zudem reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, die ruhige und idyllische Lage sowie die gute Anbindung an das städtische Leben – eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Wertbeständigkeit und moderner Energieeffizienz.

## Lage

Völkersbach, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Malsch am Rande des Nordschwarzwaldes, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Durch die Nähe zu Malsch, Ettlingen und Karlsruhe sowie die gute Anbindung über B3, A5 und S-Bahn ist der Standort ideal für Familien und Pendler, die ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

## 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)



















