



## 75248 Ölbronn-Dürrn

# Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Terrasse, Dachterrasse & Gewölbekeller



**297.000 €**

Kaufpreis

**143,24 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**254 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bretten

Tel.: 00497252969900

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,24 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	254 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	297.000 €
Kaufpreis / qm	2.073,44 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.05.2035
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	182.10
Primär-Energieträger	ELEKTRO



## Zustand

Baujahr	1960
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Dachboden	✓

### Befeuuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Baujahr 1960 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Einfamilienhaus mit zusätzlicher Dachgeschosswohnung, Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten: eine großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 82,02 m<sup>2</sup> sowie eine gemütliche Dachgeschosswohnung mit ca. 61,22 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein besonders charmantes Highlight ist der Gewölbekeller, der nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch durch seinen historischen Charakter überzeugt.

### Ausstattung & Technik

- Kachelofen aus dem Jahr 2001 als zentrale Wärmequelle
- Ergänzend elektrische Heizkörper
- Massiver Gewölbekeller
- Solide Bausubstanz aus dem Baujahr 1960
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich

### Nutzungsmöglichkeiten

- Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung der DG-Wohnung
- Mehrgenerationenwohnen
- Kapitalanlage
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Dieses Haus überzeugt durch seine flexible Raumaufteilung, den besonderen Charakter des Gewölbekellers und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Kapitalanleger, die in eine solide Immobilie investieren möchten.

## Lage

Das Haus befindet sich im Ortskern.

## 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)

































