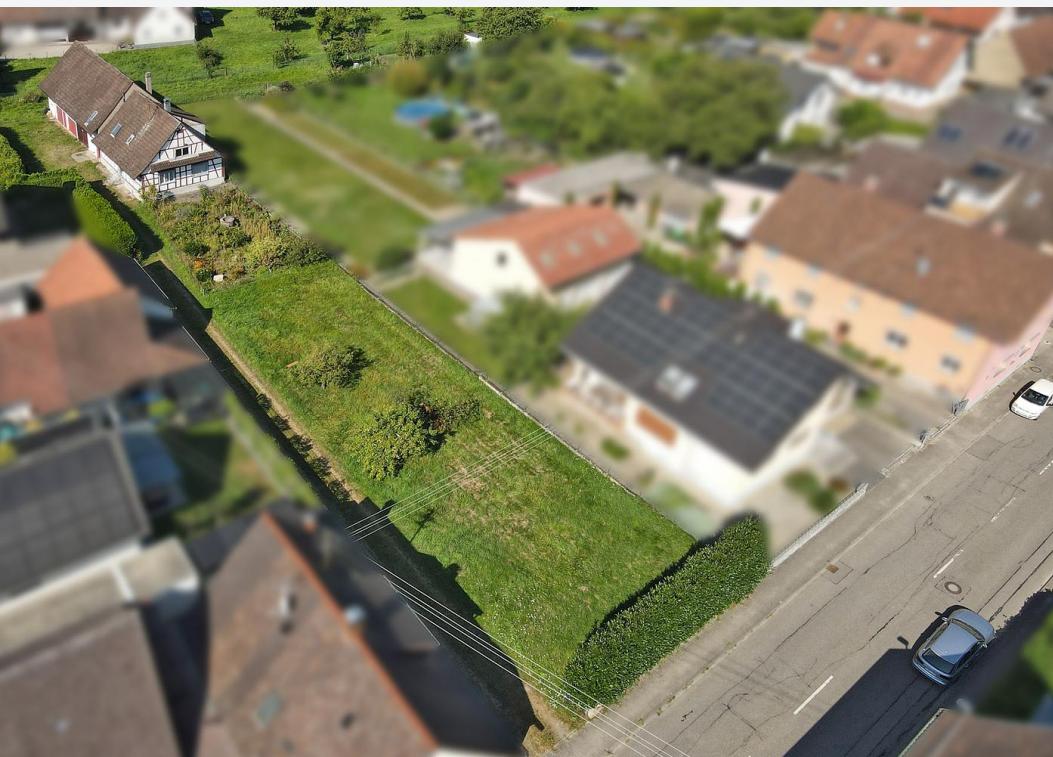




## 76437 Rastatt / Ottersdorf

Kombiangebot: Denkmalgeschütztes, sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus + Ökonomieanbau + Baugrundstück

**495.000 €**

Kaufpreis

**112 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1801 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG**  
Filiale Bruchsal Wohnen  
Tel.: 004972513060600  
info@schuererer-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.801 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Kaufpreis / qm	3.120,37 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1938
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

**Bad**

Wanne	✓
Fenster	✓

**Heizungsart**

Ofen	✓
------	---

**unterkellert**

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

**Befeuerung**

Holz	✓
------	---

**Dachform**

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Ein attraktives Kombiangebot für Menschen, die sich viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume wünschen: Ein Grundstück mit Wohnhaus und Ökonomieanbau - beides unter Denkmalschutz und mit Sanierungsbedarf - und, davor gelegen, ein Grundstück zur Bebauung.

### Zur bebauten Immobilie:

Von der Straße aus gelangen Sie über das unbebaute Grundstück zum Wohnhauseingang. Eine Steintreppe führt Sie ins Hochparterre-Erdgeschoss. Über den Flur gelangen Sie zu drei Zimmern, einer Küche sowie einem Tageslichtbad mit Vorräum, der als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss genutzt wurde.

Ebenfalls vom Flur aus führt eine geradläufige Holztreppe ins Dachgeschoss mit niedrigerer Deckenhöhe. Es erwarten Sie hier ein Vorräum, zwei weitere Zimmer sowie ein (noch) nicht ausgebauter Speicherraum.

Bitte beachten Sie: Da die ursprünglichen Bauunterlagen leider nicht mehr vorhanden sind, wurde die Wohnfläche im Haus neu vermessen nach DIN 277.

Auch der Keller ist vom Flur im EG aus über eine Holztreppe zu erreichen. Hier gibt es einen recht niedrigen Lagerraum mit für das Baujahr typischem gestampftem Naturboden.

Vor der vorderen Giebelwand des Wohnhauses befindet sich ein mit Natursteinen befestigter Freisitz, ideal für Gartenmöbel. Von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick in die grüne Umgebung und Ihren Garten, der eine wunderbare Oase für Familie und Freunde sein kann. Zusätzlich haben Sie neben dem Ökonomieanbau eine weitere große Rasenfläche, die auf Ihre Ideen wartet.

Der herrlich große Ökonomieanbau hinter dem Haus ist ein Traum für kreative Menschen. Handwerker, Bastler, Sammler und Künstler werden ihre Freude haben: Zwei Garagen, mehrere (Lager)räume und ein Heuboden bieten sehr viel Platz zur Entfaltung und Gestaltung.

Laut Aussage der Denkmalschutzbehörde darf der komplette Bau zum Wohnraum um- und ausgebaut werden. Ein Fall für Sanierungsprofis!

### Zur unbebauten Immobilie:

Das an der Straße liegende Baugrundstück weist eine Länge von ungefähr 43 Metern und eine Tiefe von ungefähr 15 Metern aus.

Momentan befinden sich noch ein paar Obstbäume auf dem Gelände.

Für die zukünftigen Bauherren- und Damen gilt § 34 Baugesetzbuch: Gebaut werden darf mit Orientierung an die Nachbarschaftsbebauung, da kein Bebauungsplan für dieses Gebiet vorliegt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße davor. Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Strom, Telefon und Glasfaserkabel sind nicht vorhanden.

Zur Straße ist das Grundstück mit einer Mauer und dahinter liegenden Sträuchern und einem Einfahrtstor eingefasst.

Es gibt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Zäune und Mauern als Einfriedung und an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Nachbarschaftsgebäude.

Dieses Kombiangebot ist ein Volltreffer für Individualisten, die das Besondere suchen, eine ruhige, naturnahe Umgebung lieben und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. Eine Besichtigung lohnt sich! Wir sind gerne für Sie da!

## Lage



ruhige und naturnahe Lage mit guter Verkehrsanbindung

## 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)

















