



76307 Karlsbad

Charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung –
Ideal für Familien



349.000 €

Kaufpreis

182,27 m²

Wohnfläche

267 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182,27 m ²
Grundstücksfläche	267 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	80 m ²
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	1.915 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.06.2035
Baujahr (Haus)	1914
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	231.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Dachform

Mansarddach	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet alles, was sich eine Familie wünscht: viel Platz, helle Räume, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein modernes Wohngefühl. Ursprünglich im Jahr 1914 erbaut, wurde das Haus 1994/1995 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit insgesamt ca. 182 m² Wohnfläche, verteilt auf ein Haupthaus mit ca. 113,60 m² und eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 68,67 m², bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Platz für mehrere Generationen, ein Homeoffice, Gäste oder auch die Möglichkeit zur zusätzlichen Vermietung und damit einer Aufbesserung des Familienbudgets wünschen.

Das Haupthaus überzeugt mit großzügig geschnittenen, lichtdurchfluteten Räumen, einem gemütlichen Kaminofen für behagliche Abende und einem großen Süd-Westbalkon, der sich perfekt für entspannte Stunden mit der Familie anbietet. Die Einliegerwohnung kann flexibel genutzt werden – als Rückzugsort für heranwachsende Kinder, als Platz für Großeltern oder auch als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung.

Im Rahmen der Sanierung 1994/1995 wurde das Haus mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet, die Gasheizung erneuert, neue Kunststofffenster eingebaut, das Dach komplett neu gemacht und die Elektrik modernisiert. Im Jahr 2023 wurde im Wohn- und Schlafzimmer eine Klimaanlage installiert, die auch an heißen Tagen für angenehmes Raumklima sorgt. Diese Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Direkt vor dem Haus befindet sich ein praktischer Carportstellplatz, der den Alltag mit der Familie erleichtert.

Zur Immobilie gehört ein zusätzliches Grundstück mit ca. 80 m² Fläche, das im hinteren Bereich liegt und offiziell als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Der Zugang erfolgt nicht direkt vom Haus, sondern über die benachbarte Werkstatt. Auch wenn die Erreichbarkeit etwas unkonventionell ist, eröffnet dieses zusätzliche Areal dennoch die Möglichkeit, einen kleinen Außenbereich zum Gärtnern, Lagern oder als ruhigen Rückzugsort zu gestalten – fernab vom Straßenlärm und mit viel Potenzial für kreative Ideen.

Dieses liebevoll modernisierte Zuhause verbindet den Charme eines historischen Hauses mit den Vorzügen moderner Ausstattung und schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Es bietet viel Potenzial, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen und sich rundum wohlfühlen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses besonderen Hauses begeistern – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lage

Die Immobilie liegt ruhig und familienfreundlich in Karlsbad-Ittersbach, mit guter Anbindung an die S-Bahn und einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

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)

















