



76327 Pfinztal

Zweifamilienhaus mit bester Anbindung und zeitgemäßer Technik in Pfinztal-Söllingen



469.000 €

Kaufpreis

154,72 m²

Wohnfläche

329 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,72 m ²
Grundstücksfläche	329 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
vermietbare Fläche	155
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Kaufpreis / qm	3.031,28 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.01.2036
Baujahr (Haus)	1937
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	264.00
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

**Zustand**

Baujahr	1937
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint den Charme eines gewachsenen Wohnhauses mit zeitgemäßer Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich im Jahr 1937 errichtet, wurde die Immobilie in den 1960er-Jahren erweitert und in den 1970er-Jahren aufgestockt. Heute präsentiert sich das Haus in einem sehr ordentlichen und fortlaufend modernisierten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 155 m² verteilt sich auf zwei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2- bis 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche, während die zweite Einheit als großzügige Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss mit ca. 91,69 m² ausgeführt ist. Diese Aufteilung eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, oder Eigennutzung mit Teilvermietung.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster wurden 2019 erneuert, ebenso die Heiztechnik sowie die Elektroinstallation im Ober- und Dachgeschoss. Zusätzlich sorgen neue Velux-Dachflächenfenster aus den Jahren 2022 und 2024 für helle, freundliche Räume. Im Erdgeschoss wurden 2024 moderne Nachtspeicheröfen installiert.

Ein besonderes Highlight stellt die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024 mit integriertem Stromspeicher (Batteriekapazität 9,6 kWh) dar, die in Kombination mit der überholten Elektroinstallation einen wichtigen Beitrag zu Energieeffizienz, Eigenverbrauchsoptimierung und Zukunftssicherheit leistet.

Die Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss überzeugt durch eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Neff (2019). Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss einen weiteren Raum mit ca. 11 m², der bislang noch nicht ausgebaut ist und zusätzliches Wohn- oder Nutzflächenpotenzial eröffnet.

Die Bäder sowie die Wasserinstallationen entsprechen in Teilen einem älteren Ausstattungsstandard und bieten künftigen Eigentümern die Möglichkeit, diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und gestalterisch aufzuwerten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und liegt in einer ruhigen Wohnlage. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung: Die nächste Bahnstation ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine gelungene Kombination aus solider Bausubstanz, moderner technischer Ausstattung, Ausbaupotenzial und attraktiver Lage – eine Immobilie mit vielseitigen Perspektiven.

Lage

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Pfinztal, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B10 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe und in die umliegenden Gemeinden.

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)



















