



## 76571 Gaggenau-Freiolsheim

# Lichtdurchflutetes Doppelhaus mit hochwertiger Ausstattung



**640.000 €**

Kaufpreis

**239 m²**

Wohnfläche

**398 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 239 m² |
| Nutzfläche          | 89 m²  |
| Grundstücksfläche   | 398 m² |
| Zimmer              | 7      |
| Schlafzimmer        | 4      |
| Badezimmer          | 1      |
| separate WCs        | 1      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Terrassen           | 1      |
| Wohn-/Schlafzimmer  | 4      |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2002  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 640.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.677,82 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 06.03.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 2002        |
| Wertklasse           | A           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 48.40       |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO     |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Dieses großzügige, individuell gestaltete Doppelhaus verbindet modernes, lichtdurchflutetes Wohnen mit einer idyllischen, naturnahen Lage. Auf etwa 239 Quadratmetern Wohnfläche erwarten Sie helle, offene Räume, hochwertige Ausstattung und ein liebevoll gepflegter Garten mit großer Südterrasse. Hier finden Familie, Freunde und unvergessliche Momente reichlich Platz.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss wirkt dank großer Fensterfronten besonders hell und einladend. Fußbodenheizung und Kaminanschluss schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Geräten von Bosch, Siemens und Neff sowie einer angrenzenden Vorratskammer lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen vier großzügige, helle Zimmer sowie ein komfortables Bad mit Fußbodenheizung bereit. Ob Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort, jeder findet hier seinen perfekten Platz.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hauswirtschaft, Hobby, Büro oder Fitness. Optional lässt sich auch eine Einliegerwohnung einrichten. Eine Garage mit elektrischem Tor und zwei zusätzliche Außenstellplätze sorgen für bequemes Parken.

Im Jahr 2022 wurden eine moderne Wärmepumpe installiert und die Fassade umfassend renoviert, sodass das Haus über eine sehr gute Energieeffizienz verfügt. Die ruhige Lage bietet naturnahes Wohnen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Gaggenau, Ettlingen und Malsch sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Fächerstadt Karlsruhe. Der Standort eignet sich daher besonders für Berufspendler.

Verbringen Sie sonnige Stunden auf der Terrasse und dem Balkon oder genießen Sie entspannte Momente im gepflegten Garten. Das Haus ist sofort bezugsbereit und bietet Ihnen ein neues Zuhause voller Komfort, Lebensfreude und Raum für Ihre persönlichen Träume.

## Lage

ruhige Lage mit schöner Aussicht

## 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)















