



## 76571 Gaggenau / Michelbach

Vielseitiges Wohnjuwel mit Garten, Balkon, Kamin und zusätzlichem Nutzraum für Ideen



**450.000 €**

Kaufpreis

**192,99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**695 m<sup>2</sup>**

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          | 192,99 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 87,88 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 695 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 7                     |
| Schlafzimmer        | 4                     |
| Badezimmer          | 3                     |
| separate WCs        | 1                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Stellplätze         | 4                     |
| Wohneinheiten       | 2                     |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 450.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.376,05 €   |
| Aussen-Courtage | 4,76 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 13.05.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1954        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 248.90      |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO     |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1954  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Kamin         | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC      | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint auf harmonische Weise klassischen Charakter, zeitlose Eleganz und ein behagliches Wohngefühl. Ursprünglich in solider Massivbauweise errichtet, präsentiert sich das Haus heute als ein echtes Juwel mit vielen liebevollen Details, die seinen besonderen Charme unterstreichen. Hier spürt man sofort die warme, einladende Atmosphäre eines Zuhauses, das über Jahrzehnte mit Herz gepflegt wurde.

Das Haus bietet Raum für zwei Wohneinheiten und eignet sich daher perfekt sowohl für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, als auch für Menschen, die Wohnen und Vermieten ideal verbinden wollen. Großzügig geschnittene Zimmer, hohe Decken und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein offenes und zugleich gemütliches Wohngefühl. Besonders hervorzuheben sind die vier behaglichen Schlafzimmer, die Rückzugsorte voller Geborgenheit darstellen – ideal, um zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken.

Drei geschmackvoll modernisierte Badezimmer bieten Komfort für den Alltag, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen praktischen Mehrwert schafft. In der Küche im Obergeschoss sorgt ein stilvoller Schwedenofen für wohlige Wärme und eine angenehme Stimmung – perfekt für entspannte Abende in vertrauter Runde.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen ein: Ob sonnige Stunden auf dem Balkon, gemütliche Grillabende auf der Terrasse oder erholsame Momente im gepflegten Garten – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Der Garten bietet nicht nur Raum für Entspannung, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner und Familien mit Kindern.

Ein besonderes Highlight ist das große Nebengebäude mit Garage, das vielfältig genutzt werden kann. Sollte man sich entscheiden, die bestehende Garage zu entfernen, eröffnet sich hier sogar die Möglichkeit, ein weiteres Bauvorhaben zu realisieren – ein spannendes Potenzial für zukünftige Pläne.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit reichlich Platz für Stauraum, Hobbys oder zusätzliche Nutzungsideen. Die vorhandene Nutzfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es für eine Werkstatt, ein Atelier, einen Fitnessraum oder einfach als zusätzlicher Stauraum.

Dieses Zweifamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Geschichte, Geborgenheit und Zukunft aufeinandertreffen. Ein Zuhause, das sich mit Leben füllen und individuell gestalten lässt – für Menschen, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und Beständigkeit legen.

## Lage

Schöne ruhige Ortsrandlage, mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## 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)

















