

75045 Walzbachtal / Jöhlingen

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit 174 qm Wohnfläche auf 649 qm großem Grundstück in ruhiger Wohnlage



Kaufpreis

449.000 €

Wohnfläche

174 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

072513060600

investment@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	174 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	649 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.467,03 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-07-19
Endenergiebedarf	311.20
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	sanierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach

Objekt-Titel

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit 174 qm Wohnfläche auf 649 qm großem Grundstück in ruhiger Wohnlage

Lage-Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Ortsteil Jöhlingen.

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage.

Online-ID:
NVTRGGLQ

Objekt-Nr.:
216220



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Dieses massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1963 bietet auf einem ca. 649 m² großen Grundstück und mit ca. 174 m² Wohnfläche viel Potenzial, besonders für Käufer, die ein großzügiges Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen sanieren und aufwerten möchten.

Das Haus verfügt über zwei nahezu identisch aufgeteilte Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit jeweils ca. 87 m² Wohnfläche. Beide Einheiten sind über das zentrale Treppenhaus erreichbar.

Die Aufteilung umfasst jeweils ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon, zwei Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne und Waschbecken sowie ein separates WC.

Im Erdgeschoss erfolgt die Warmwasserbereitung im Bad über einen Durchlauferhitzer, im Obergeschoss über einen Boiler.

Die Beheizung erfolgt über jeweils einen Ölkachelofen mit zentraler Ölversorgung (die Tanks befinden sich im Keller). Von den Kachelöfen führen Heizzüge in das jeweils benachbarte Zimmer. Küche und Bad werden nicht über die Kachelöfen beheizt, im Bad ist eine elektrische Zuheizung möglich.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Die großzügige Gartenfläche bietet eine große Rasenfläche, kleinere Büsche, einen Außenwasseranschluss und einen kleinen Gartenteich. Durch die Südwestlage ist insbesondere am Nachmittag und Abend mit angenehmer Sonneneinstrahlung zu rechnen. Weitere Zugänge bestehen zu den Garagen und von der Straße.

Der Balkon im Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Hausfront und ist ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über drei Kellerräume, einen Tankraum sowie einen Kellerausgang zum Garten.

Modernisierungen erfolgten 1991 mit Kunststofffenstern, Dach und Haustür. Die Ölkachelöfen wurden 1999 im Erdgeschoss und 2003 im Obergeschoss erneuert. Sonst entspricht die gesamte Bausubstanz und der überwiegende Teil der Ausstattung weitgehend dem Baujahr.

Eine Doppelgarage mit zwei separaten, elektrisch betriebenen Toren sowie ein Kabelanschluss ergänzen das Angebot.

Ein interessantes Sanierungsobjekt mit großzügigem Grundstück, zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Südwestgarten und Doppelgarage – ideal für Käufer mit Ideen und handwerklichem Gestaltungsspielraum.

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)

Impressionen





