



## 76332 Bad Herrenalb

# Naturnah & vielseitig: Zweifamilienhaus mit Erweiterungsmöglichkeiten in Waldrandlage



**549.000 €**

Kaufpreis

**238,86 m<sup>2</sup>** **787 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	238,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15,54 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	787 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	2

### Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	2.298,42 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.08.2035
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	214.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

In herrlicher Waldrandlage von Bad Herrenalb befindet sich dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1972. Auf einem 787 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es viel Platz, Ruhe und Natur – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Wohnqualität und Gestaltungsfreiheit legen.

Das massiv gebaute Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Im Erdgeschoss stehen rund 111 m<sup>2</sup> zur Verfügung, im Obergeschoss etwa 127 m<sup>2</sup>. Beide Etagen bieten gut geschnittene Grundrisse mit großzügigen Räumen, mehreren Schlafzimmern, Tageslichtbädern sowie Zugang zu einer sonnigen Terrasse bzw. einem großen Balkon mit Weitblick ins Grüne. Das Dachgeschoss ist bereits mit Dachflächenfenstern (Baujahr 2010) ausgestattet und kann zusätzlich ausgebaut werden – ideal als Studio, Spielbereich oder weiteres Familienzimmer.

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und punktet mit einer soliden Bausubstanz. Die Kunststoffenster wurden 2014 erneuert, die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2012 und wurde 2024 mit einem neuen Kessel ausgestattet. Zwei Einzelgaragen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich bietet Kindern viel Platz zum Spielen und Toben, während Eltern auf der Terrasse oder dem Balkon entspannen können – mit Blick in die Natur.

Dieses Haus ist wie gemacht für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld suchen und dabei Raum für eigene Ideen schätzen. Ob als Mehrgenerationenhaus oder mit einer vermieteten Einheit zur Unterstützung der Finanzierung – hier lassen sich vielfältige Wohnkonzepte verwirklichen.

Ein echtes Zuhause mit Potenzial – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage nahe dem Waldrand.

## 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)













