



75217 Birkenfeld Gräfenhausen

TOP-Lage in Gräfenhausen - 2-Familienhaus mit Garten, Garagen und Wintergarten



430.000 €

Kaufpreis

179,94 m²

Wohnfläche

971 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Pforzheim Wohnen

Tel.: 00497231980900

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179,94 m ²
Nutzfläche	118,68 m ²
Grundstücksfläche	971 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Kaufpreis / qm	2.388,89 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.03.2035
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	255.57
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Wintergarten	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Willkommen zu einem einzigartigen Angebot in Birkenfeld Gräfenhausen, das Anlass zur Begeisterung gibt. Ein ehemaliges Wohnhaus mit Scheune und Schnapsbrennerei wurde umgebaut in ein Zweifamilienwohnhaus.

Haus Baujahr 1959
Ausbau Dachgeschoss 1959
Garagenanbau 1962
weitere 3 Garagen 1972
Wintergarten 2005

Dieses charmante Zweifamilienhaus, das im Jahr 1959 erbaut wurde, bietet eine substanzstarke Basis auf einem großzügigen Grundstück von ca. 971 m². Das sanierungsbedürftige Haus eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen von Wohnen und Leben zu verwirklichen, insbesondere durch umfassende Renovierungen in den Innenräumen, der Elektrik und den sanitären Anlagen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² verteilen sich insgesamt 7 Zimmer auf zwei klar getrennte Wohneinheiten – optimal für Mehrgenerationenfamilien oder als Investitions- und Vermietungsobjekt. Die erste Wohneinheit umfasst drei geräumige Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer sowie ein Badezimmer, das Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen erneuern und gestalten können. Um zeitgemäßen Komfort zu gewährleisten, sollten die Elektroinstallationen auf den neuesten Stand gebracht werden, die sanitären Einrichtungen modernisiert sowie Böden und Wandbeläge erneuert werden. Die zweite Wohneinheit bietet zwei komfortable Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnbereich, der ebenfalls Raum für Modernisierungen in puncto Elektrik und Sanitär bietet, sowie ein weiteres Badezimmer. Dadurch verfügt jede Einheit über den notwendigen Komfort.

Der massive Bau mit Vollunterkellerung sorgt für eine robuste Struktur und bietet zusätzlichen Stauraum für beide Einheiten. Jede Wohneinheit ist eigenständig und ermöglicht dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnraum für Familienmitglieder oder zur Generierung von Mieteinnahmen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Wintergarten im Obergeschoss, der einen direkten Zugang zum gemeinsamen Garten bietet und eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft. Genießen Sie die imponierende Aussichtslage, die jedes Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort macht.

Für wohlige Wärme sorgt sowohl ein gemütlicher Schwedenofen im Erdgeschoss als auch eine moderne Gasheizung, ergänzt durch effiziente Solarthermie. Hier verbindet sich traditionelles Flair mit nachhaltiger Energieversorgung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Immobilie mit soliden Grundlagen zu erwerben, die darauf wartet, mit neuen Ideen und umfassenden Sanierungen belebt zu werden. Ideal gelegen in der ruhigen und begehrten Umgebung von Gräfenhausen, bietet dieses Haus sowohl Wohnkomfort als auch Potenzial zur individuellen Gestaltung. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Diese Chance sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Lage

ruhige Wohnlage im Ortsteil Gräfenhausen



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)























