

75217 Birkenfeld

Villa mit Naturanschluss – großes Grundstück mit Waldanteil in perfekter Lage – sanierungsbedürftig



Kaufpreis

750.000 €

Wohnfläche

151,25 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Pforzheim Wohnen

072513060600

info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151,25 m ²
separate WCs	2
Zimmer	8
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	1.764 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	4.958,68 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-08-25
Endenergiebedarf	266.90
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	sanierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Villa mit Naturanschluss – großes Grundstück mit Waldanteil in perfekter Lage – sanierungsbedürftig

Lage-Beschreibung

ruhige Waldlage am Ende einer Sackgasse

Objektbeschreibung

Villa am Wald – großzügiges Anwesen mit viel Privatsphäre und außergewöhnlichem Potenzial

Online-ID:
UZTXKPSV

Objekt-Nr.:
220687



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

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Birkenfeld verbindet großzügiges Wohnen, naturnahe Lage und viel Privatsphäre. Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet das ca. 1.764 m² große, uneinsehbare Grundstück ein besonderes Wohngefühl – ein Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und großzügigen Freiraum schätzen.

Das massiv errichtete Wohnhaus wurde 1971 erbaut und 1989 durch einen Anbau erweitert. Es verfügt über ca. 151 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und ist vollständig unterkellert. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Garten die Wohnräume harmonisch mit dem weitläufigen Außenbereich verbindet. Eine Terrasse lädt zum Aufenthalt im Freien ein; darunter befindet sich der Öltank mit ca. 10.000 Litern Fassungsvermögen.

Das Erdgeschoss ist familiengerecht aufgeteilt. Neben einem großzügigen Masterbereich mit eigenem Bad und Ankleidezimmer, stehen zwei Kinderzimmer mit praktischer Schrankteilung und eigenem Bad zur Verfügung. Eine Einbauküche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Teilweise wurden die Fenster bereits 2004 durch 3-fach verglaste Elemente erneuert.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Gäste- bzw. Arbeitszimmer, ein weiteres Bad sowie ein großzügiger Hobby-/ Partyraum. Ein zusätzlicher Speicherbereich bietet weitere vielseitig nutzbare Fläche, beispielsweise als Spiel- oder Rückzugsbereich. Damit eignet sich das Haus auch für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist der 1989 entstandene Anbau mit Glasdach über dem Innenhof. Dieser verleiht dem Anwesen einen außergewöhnlichen Charakter und eröffnet interessante Möglichkeiten für eine moderne Neugestaltung.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit besonderen Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Solarium, ein Weinkeller sowie eine vorbereitete Fläche für einen Indoorpool. Die vollständige Unterkellerung bietet darüber hinaus zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt das besondere Potenzial dieser Immobilie: Mit einer zeitgemäßen Modernisierung kann hier ein repräsentatives, individuelles Zuhause mit viel Raum, Privatsphäre und außergewöhnlichem Wohnambiente entstehen.

Ein Anwesen für Menschen mit Visionen, die das Besondere suchen – großzügig, naturnah und mit viel Raum für die Verwirklichung eigener Wohnideen.

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







