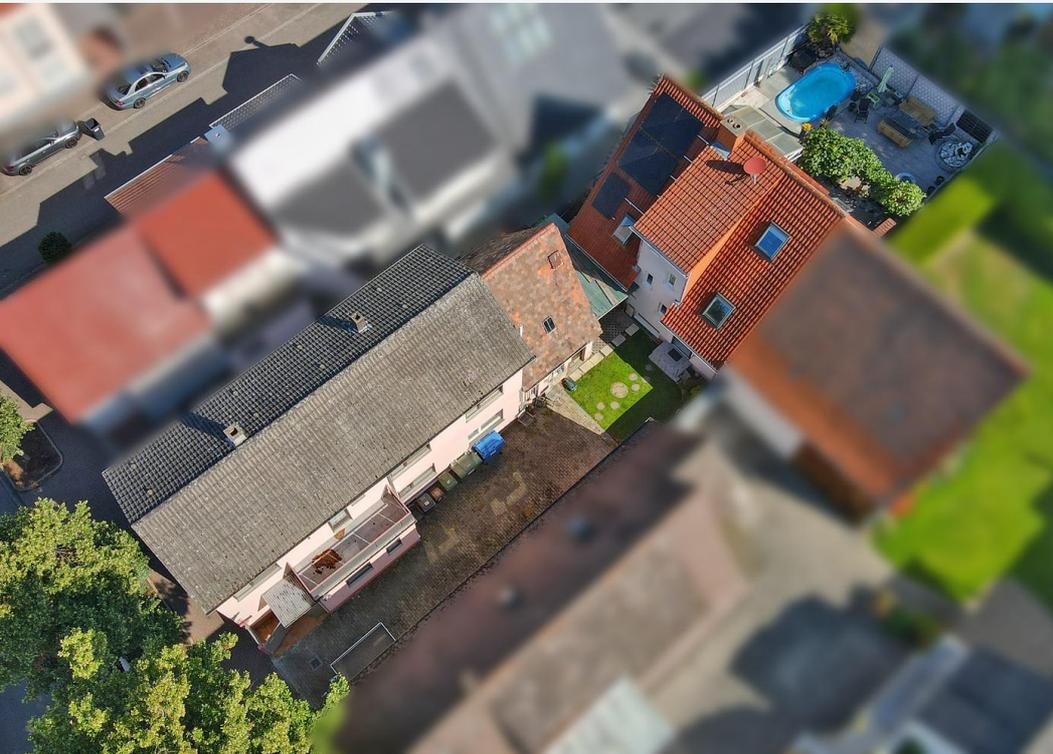




76344 Eggenstein-Leopoldshafen

Zwei Häuser auf eigenen Grundstücken – vielseitiges Potenzial in Eggenstein



837.000 €

Kaufpreis

301,28 m² **475 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	301,28 m ²
Grundstücksfläche	475 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1934
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	837.000 €
Kaufpreis / qm	2.778,15 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1934
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------



Ausstattung

Allgemein

- Kabel / Sat-TV ✓
- Gäste-WC ✓

Befuerung

- Gas ✓

Bauweise

- Massivbauweise ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Heizungsart

- Zentralheizung ✓

Dachform

- Satteldach ✓



Beschreibung

Dieses Immobilienensemble besteht aus zwei eigenständigen Einfamilienhäusern in attraktiver, ruhiger Lage – ein ideales Angebot für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Vorderhaus – solide Kapitalanlage oder Projekt mit Potenzial

Das ursprüngliche Wohnhaus bietet fünf Zimmer, darunter ein flexibel nutzbares Durchgangszimmer, das sich z. B. als Büro oder Ankleide eignet. Zwei modernisierte Highlights aus dem Jahr 2022 – ein zeitgemäßes Duschbad sowie eine Einbauküche – sorgen für frischen Wohnkomfort. Eine zweite Küche sowie ein weiteres kleines Bad eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde zuletzt erfolgreich zimmerweise vermietet und eignet sich hervorragend zur Fortführung dieses Konzepts. Alternativ bietet sich eine umfassende Sanierung für individuelle Wohnvorstellungen an. Ein kleiner Balkon im Obergeschoss ergänzt das Raumangebot.

Technisch ist das Gebäude mit einer Gaszentralheizung (2001), erneuerter Wasserinstallation (2000) und teils modernisierter Elektrik ausgestattet. Ein Garten ist nicht vorhanden, es besteht ein Überfahrts- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterhauses.

Hinterhaus – familienfreundlich & großzügig mit Garten, Wintergarten und Sauna

Das im Jahr 1996 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept auf einem ca. 261 m² großen Grundstück. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der direkt an die offene Küche anschließt und einen behaglichen Wohnmittelpunkt bildet. Ein Gäste-WC mit Tageslicht, drei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein großes Familienbad mit Wanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch bieten hohen Wohnkomfort. Das ausgebaute Dachgeschoss mit raumhoher Fensterfront bietet weiteren Platz als Büro, Gäste- oder Rückzugsraum.

Im Kellergeschoss stehen neben Abstell- und Technikräumen ein Hobbyraum und eine eigene Sauna zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden zu Hause. Der Garten mit Terrasse und kleinem Pool schafft eine private Oase der Erholung.

Fazit: Zwei Häuser, zahlreiche Optionen – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als Kombination aus beidem. Dieses Ensemble vereint solide Bausubstanz, gute Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise.

Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Vorderhaus: Der Endenergiebedarf beträgt 284 kWh/(m²·a), die Immobilie gehört zur Energieeffizienzklasse H. Beheizt wird mit Gas, das Gebäude stammt aus dem Jahr Baujahr 1934/1975. Hinterhaus: Der Endenergiebedarf beträgt 200 kWh/(m²·a), die Immobilie gehört zur Energieeffizienzklasse F. Beheizt wird mit Gas, das Gebäude stammt aus dem Jahr Baujahr 1996.

Lage

Die Häuser liegen zentral im Herzen von Eggenstein. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

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)



