



## 78176 Blumberg

# Haus mit Herz & Platz: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten in Blumberg-Fützen



**395.000 €**

Kaufpreis

**237,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1013 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	237,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.013 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Kaufpreis / qm	1.662,46 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.05.2035
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	140.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Bidet	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Dieses im Jahr 1993 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf großzügiger Fläche und mit einer klar durchdachten Raumaufteilung eröffnet sich hier ein enormes Potenzial – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf, mehrere Generationen unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung.

Der klassische Grundriss des Hauses überzeugt durch großzügige Wohn- und Schlafbereiche, die sich flexibel nutzen lassen. Die große Hauptwohnung verfügt über eine einladende Wohnküche mit gepflegter Einbauküche, in der sich gemütliche Kochabende mit Familie und Freunden gestalten lassen. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für geselliges Beisammensein und Zugang zum Außenbereich. Die hellen Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Mehrere Bäder im Haus garantieren einen reibungslosen Ablauf im Alltag.

Ein besonderes Plus ist die integrierte Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen separaten Eingang und eignet sich hervorragend für Gäste, Teenager mit dem Wunsch nach mehr Eigenständigkeit oder zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle. Auch ein Homeoffice-Bereich oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten lässt sich hier ideal umsetzen.

Das Herzstück des Anwesens ist der großzügige Garten – ein echtes Paradies für Naturliebhaber, Familien mit Kindern oder Hobbygärtner. Hier können Sie entspannen, grillen, spielen, Beete anlegen oder sich einfach eine grüne Oase ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen. Die Terrasse lädt in den warmen Monaten zu Sonnenstunden im Freien ein und bietet eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Für handwerklich begabte Käufer oder kreative Köpfe eröffnet sich hier die seltene Möglichkeit, ein individuelles Traumhaus zu verwirklichen. Ob energetische Sanierung, moderne Innenraumgestaltung oder technische Erneuerung – Sie entscheiden, in welchem Umfang und Stil Sie Ihr neues Zuhause gestalten möchten.

Die Substanz des Hauses ist solide, sodass sich Renovierungen gezielt und mit klarem Mehrwert umsetzen lassen. Ein ganz persönliches Zuhause, maßgeschneidert auf Ihre Lebenssituation.

Dieses Objekt spricht vor allem Käufer an, die sich nicht vor handwerklicher oder planerischer Eigenleistung scheuen, sondern Freude daran haben, ein Haus mit Charakter in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Ideen in die Tat umzusetzen und schaffen Sie ein Zuhause mit Herz und Zukunft.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

## Lage

Gute, ruhige Wohnlage mit weiteren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft

## 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)













