

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR
Scout-ID: 161713086



BM-Immobilien

Verkaufsbüro St. 10315 Birkenfeld

Tel. 0711 - 699 63 850 Mobil 0179 - 240 15 58
www.attraktivwohnen.de

Ihr Ansprechpartner:

BM-Immobilien Inh. Beatrix Müller

Frau Beatrix Müller

E-Mail: bm.immobilien@web.de

Tel: +49 711 69963850

Mobil: +49 179 2401558

Web: <http://www.attraktivwohnen.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	205,00 m ²
Nutzfläche ca.:	48,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1992
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	115,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1992
Bezugsfrei ab:	01.10.2026 oder nach Vereinbarung
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR

Provision für Käufer: 4,76 % vom notariellen Kaufpreis

Nach Unterschrift des Kauf/Notarvertrages ist die Provision zu entrichten.

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne und sehr gepflegte Immobilie wird verkauft. Grund hierfür ist, das die Eigentümer sich vergrößern wollen und eine neue Immobilie entstehen lassen.

Zu dem Objekt zählt neben fünf attraktiven Zimmern auch ein separates Gäste-WC. Ein barrierefreier Zugang zum Objekt ist gegeben. Das Haus wurde 1992 erbaut und wird durch eine neue und hochwertige Gas-Hybrid Heizung beheizt. Durch die von 2020-2023 Modernisierungen und teilweise Sanierungsarbeiten wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Die ca. 141 qm Wohnfläche erstrecken sich über drei Etagen. Alle Zimmer werden durch die großen und im guten Zustand befindlichen Fenster mit viel Licht und Sonne durchflutet. Zudem kann das große Zimmer im DG, welches momentan als Schlafzimmer und Büro genutzt wird, geteilt werden. Somit könnte hier nochmals ein Schlafzimmer entstehen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das große Wohnzimmer mit anschließenden Essbereich. Zudem ist die Küche bereits mit einer schönen massiven inkl. aller Elektrogeräte Einbauküche ausgestattet. Von dem schönen großen Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise und Gartenzugang. Hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag die Ruhe genießen. Vom Garten aus gelangen Sie direkt in Ihre Garage, welche bereits mit einem elektrischen Rolltor versehen ist. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste WC mit Fenster und einem Waschbecken. Über die massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier sind zwei Kinderzimmer sowie das modernisierte Tageslicht Badezimmer. Hier wurde eine bodentiefe Dusche sowie eine Badewanne verbaut. Eines der beiden Kinderzimmer im Obergeschoss hat einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich nochmals drei Räume, die als Keller, Hobbyraum und Waschküche derzeit genutzt werden. Hier befindet sich zudem die neue Gas-Hybrid Heizung mit Solarthermie und Hygienespeicher. Diese wurde 2023 eingebaut und entspricht der heutigen Wärmeschutzverordnung sowie der Energieeffizienz. Auch das dazugehörige Grundstück mit dazu gehörigen Gartenhäuschen lässt durch seine Großzügigkeit und Aufteilung keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezuht, ein gemütlicher Grillplatz oder Platz für die Kinder zum Spielen, hier findet jedes Familienmitglied seinen Spirit.

Ausstattung:

Im gesamten Haus wurden als Bodenbeläge helle und moderne Fliesen gewählt. Zudem befindet sich in jedem Zimmer ein Internet sowie Fernsehanschluss über eine Satelliten Anlage. Aufteilung der Räumlichkeiten:

EG

* Gäste WC

* Küche inkl. Einbauküche

* großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse und Garten

OG

* 2 Kinderzimmer, eines mit sanierten Balkon

+ Modernes teil saniertes Tageslicht Badezimmer mit Wanne und bodentiefer Dusche

bodentiefer Dusche

DG

* großes helles Schlafzimmer zum Teil genutzt, dieses kann geteilt werden

als Büro

Sanierungs- und Renovierung arbeiten: 2020

* Velux-Dachfenster im DG

* elektr. Markise auf der Terrasse

* Balkonsanierung im 1.OG

* Garagentor

* teil Sanierung Bad im 1.OG

* neue Platten (Boden) auf der vorderen Terrasse

2021

* seitliche Terrasse inkl. Platten (Boden), Mauer für den Grill,

* neue Gartentore

* neue Zäune

2023

* Solaranlage mit Hygienespeicher

* Gas-Hybrid Heizung mit Solarthermie und Hygienespeicher

Hausgeld monatlich €109,00
(Verwalter Objekt)

Lage:

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Birkenfeld. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Die Städte Karlsruhe ca. 30 km und Pforzheim ca. 5 km sind in unmittelbarer Nähe und sind in kurzer Zeit mit dem Bus oder dem Auto zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Ärzte, Bäckereien, zwei Supermärkte und ein Café vor. Auch ein Fitnessstudio, zwei Grün- und Parkanlagen, eine Buchhandlung, ein Modegeschäft und eine Bibliothek erreichen Sie zu Fuß.

Sonstiges:

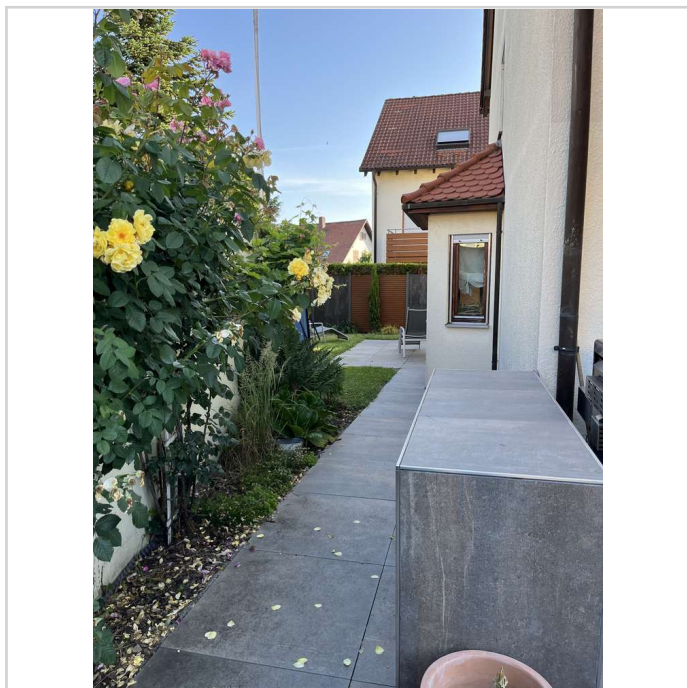
Bitte senden Sie uns bei Interesse für eine Besichtigung das Kontaktformular mit Ihrer Telefonnummer unter der wir Sie tagsüber erreichen können, um einen zeitnahen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte beachten Sie das Einzugs Datum !

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus

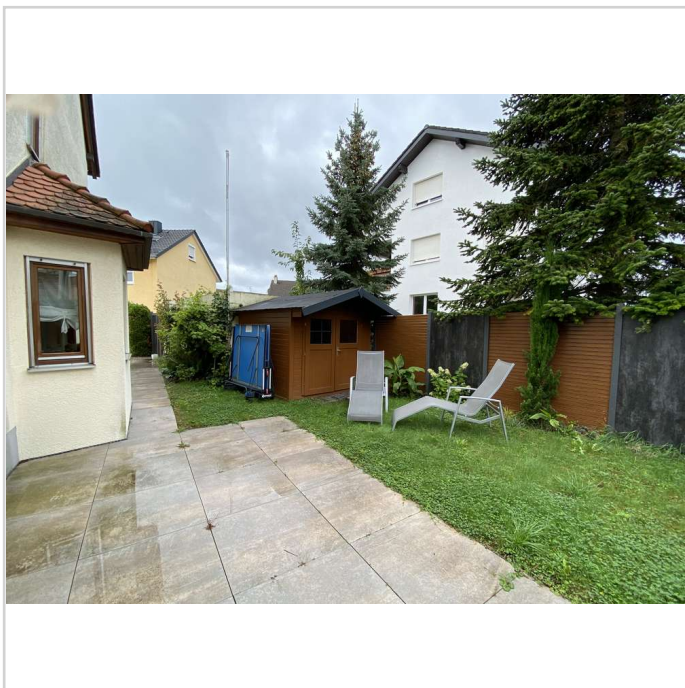


75217 Birkenfeld

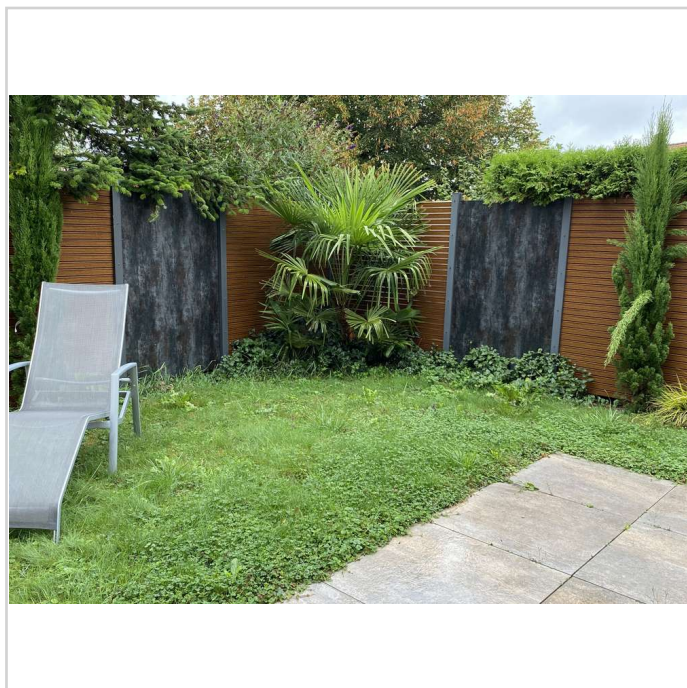
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



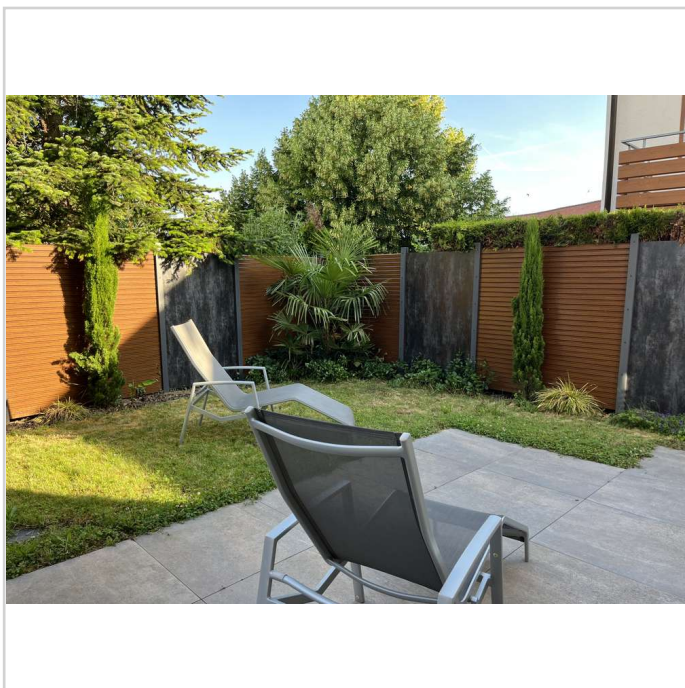
Hausansicht seitlich



Garten



Garten



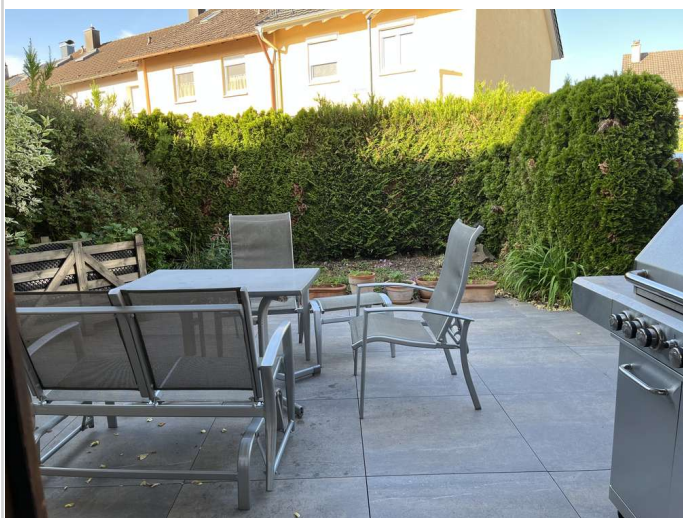
Garten

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

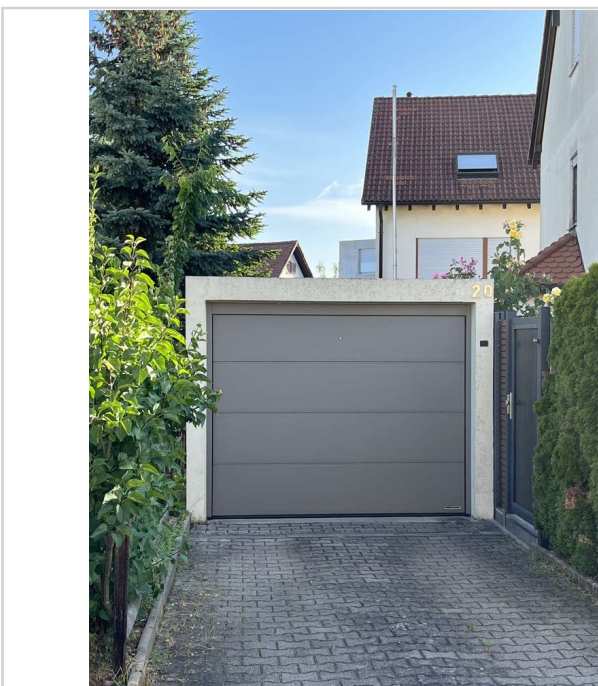
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



Terrasse



Zugang zum Hauseingang



Einzelgarage mit elektr. Tor



Hausansicht vorne

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



Hausansicht vorne



Hausansicht seitlich



Hauseingang



Weg zum Haus

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus

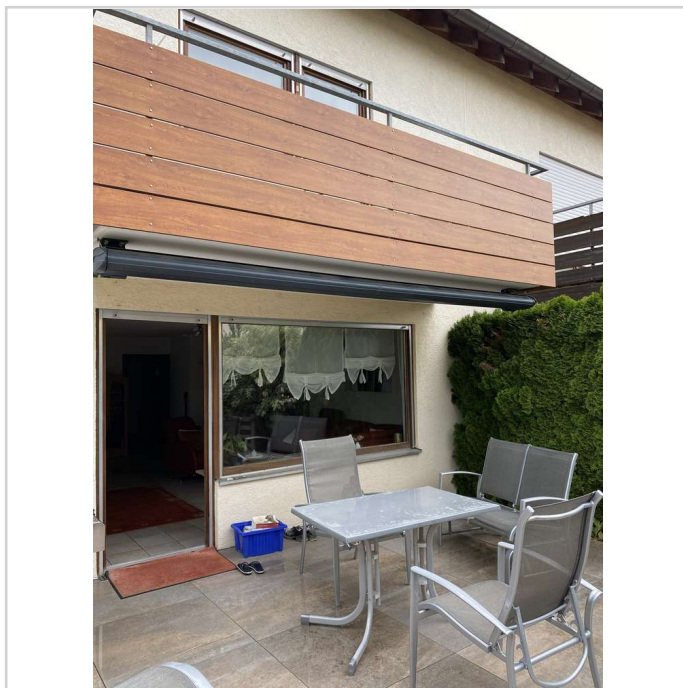


75217 Birkenfeld

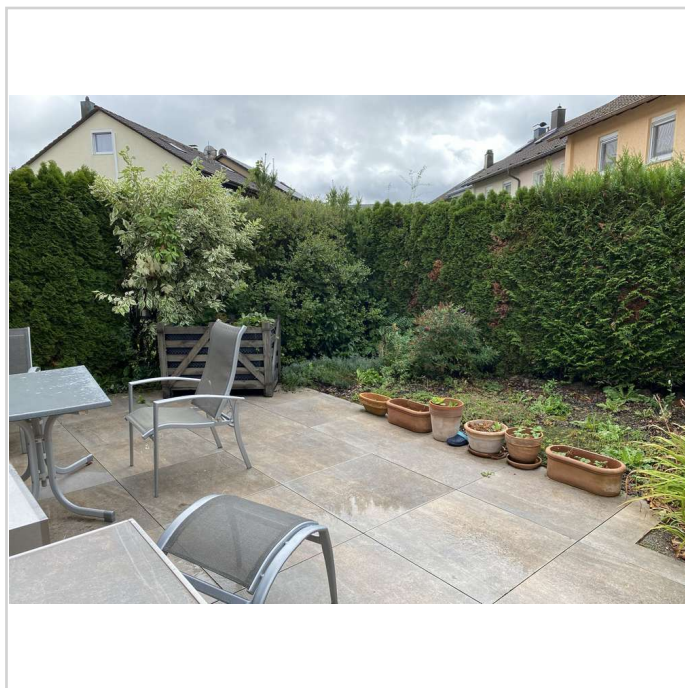
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



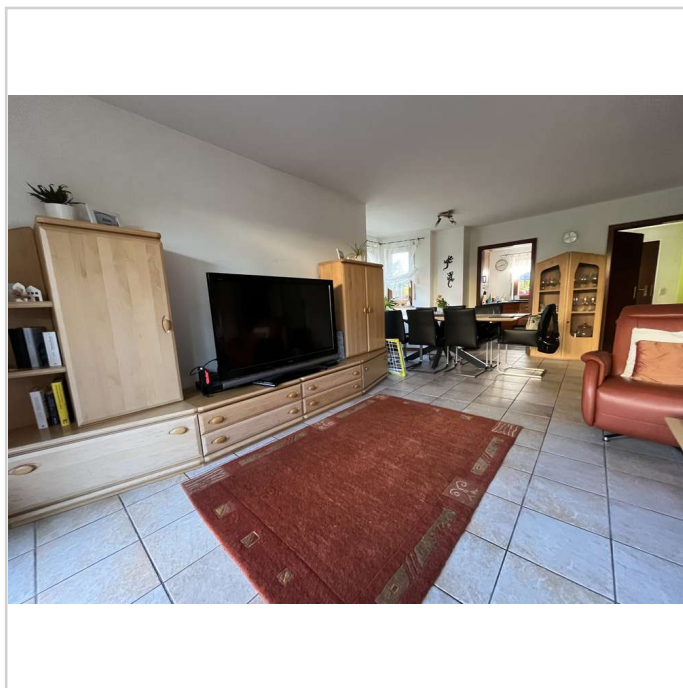
Hausansicht Rückseite



Terrasse mit elektr. Markise



Terrasse



Wohnzimmer

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

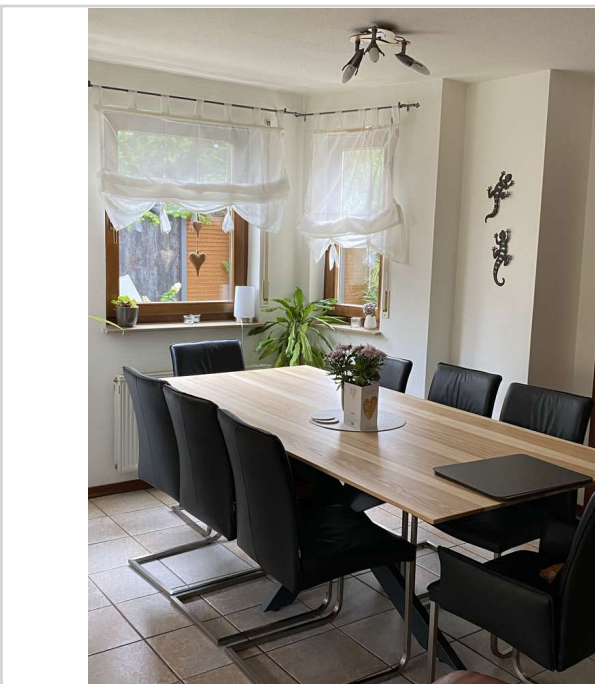
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



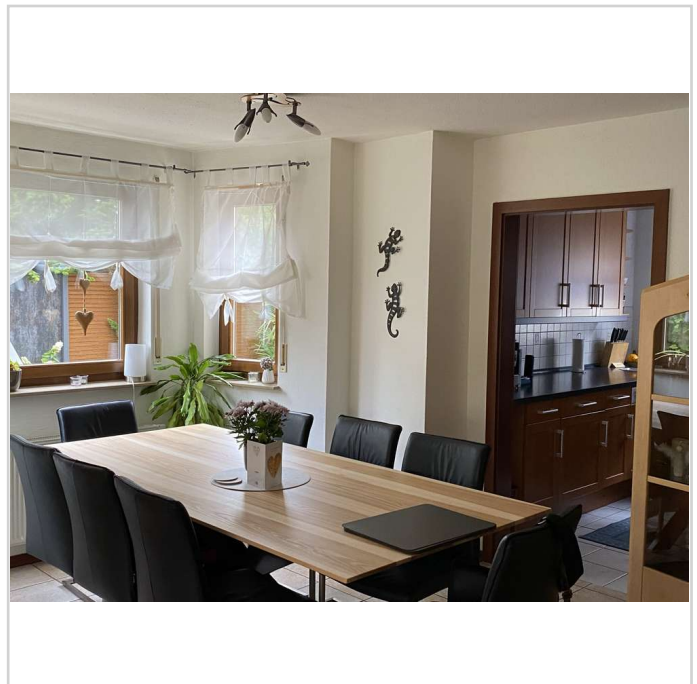
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Essbereich

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



Badezimmer



Küche mit Einbauküche



Gäste-WC im EG



Kinderzimmer

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

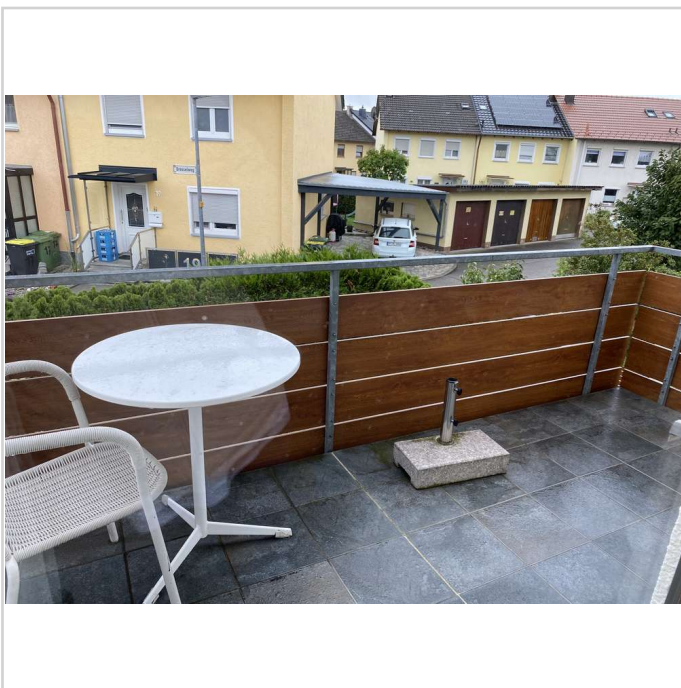
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Balkon im 1.OG



Badezimmer

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

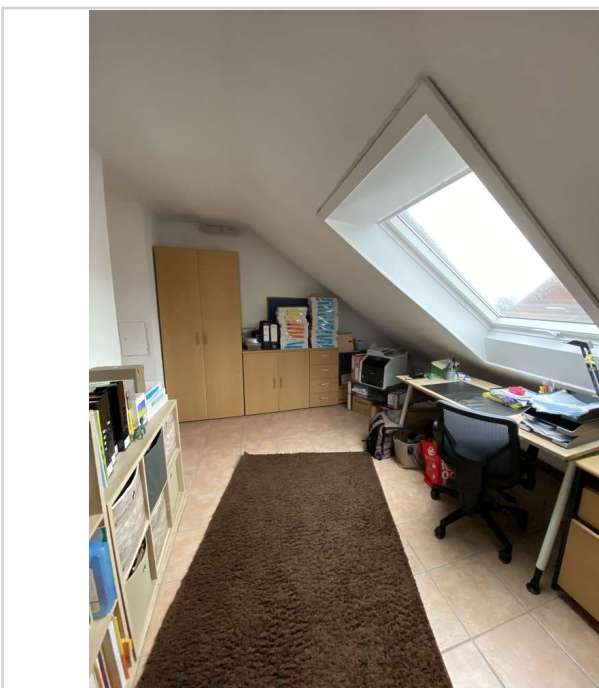
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR



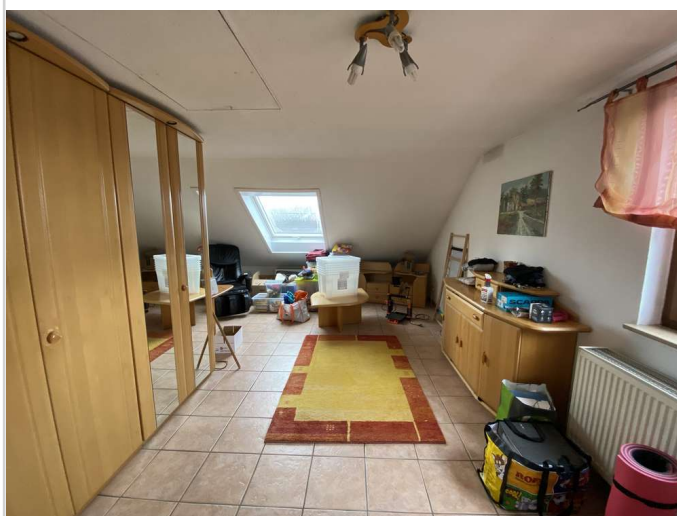
Badezimmer



Treppe zum OG



Zimmer(Büro) DG



Schlafzimmer

Schönes und sehr gepflegtes Reiheneckhaus



75217 Birkenfeld

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 125,00 m²
Kaufpreis: 390.000,00 EUR

