

Architektonisch interessantes Einfamilienhaus mit Potenzial – für den Käufer provisionsfrei

77948 Friesenheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5412



Wohnfläche ca.: **184 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Architektonisch interessantes Einfamilienhaus mit Potenzial – für den Käufer provisionsfrei

Objekt ID	5412
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	77948 Friesenheim
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	184 m²
Nutzfläche ca.	85 m²
Grundstück ca.	722 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Ideal für die Familie mit Kindern!

Das gepflegte Anwesen mit 722 m² Grundstück und 184 m² Wohnfläche bietet viel Platz für die ganze Familie.

Dieses architektonisch interessant gestaltete Einfamilienhaus mit versetzten Geschosebenen befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Friesenheim. Es verfügt über ca. 184 m² Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmer, Badezimmer und Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC. Vom Esszimmer und Wohnzimmer haben Sie jeweils einen separaten Zugang zu Terrasse und Freisitz mit Blick in den eigenen Garten.

Über die im Wohnbereich integrierte Holzterrasse gelangen Sie zur Galerie im Dachgeschoss mit Blick in den unteren Wohnbereich und weiter in die 4 Schlaf- oder Kinderzimmer, das kleine Arbeitszimmer sowie das Familienbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch.

Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen großen Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Fitnessraum, Partyraum oder als Raum für zukünftige Kindergeburtstage. Durch die im Haus integrierte Doppelgarage haben Sie einen direkten Zugang zum Haus.

Die Liegenschaft besticht durch die architektonische Raffinesse und einem schönen und gepflegten Garten mit Freisitz und überdachter Terrasse und bietet daher vielfältige Möglichkeiten der Nutzung.

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise erbaut und seither nur von der eigenen Bauherren-Familie bewohnt. Neben den regelmäßig durchgeführten Instandhaltungen wurde im Jahr 2005 die Öl-Zentralheizung erneuert.

In den Bädern, der Küche sowie im Eingangs- und Essbereich ist gefliest. Der Wohnbereich sowie alle Schlafräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Im Erdgeschoss sowie im Familienbadezimmer ist eine Fußbodenheizung verlegt.

Alle Räume verfügen über große Fensterflächen und sind daher sehr hell und freundlich. Der ebenerdige Zugang vom Wohn- und Essbereich zum Garten und zur Terrasse bietet insbesondere in den Sommermonaten einen hohen Wohnwert.

Insgesamt befindet sich das Haus und das gesamte Anwesen in einem gepflegten und ordentlichen Zustand. Mögliche Renovierungen hängen generell von Ihren persönlichen Ansprüchen ab, sind aber sicherlich notwendig und sinnvoll. Gleichwohl stehen für den anspruchsvollen neuen Hausbesitzer gewisse Modernisierungsmaßnahmen an, über dessen Umfang sich jeder Interessent ein eigenes Bild machen sollte. Das Haus bietet jedoch sehr viel Potenzial und die Möglichkeit interessante vorhandene Vintage-Elemente mit dem heutigen Zeitgeist zu vereinen.

Sonstiges

Das Angebot ist für den Käufer PROVISIONSFREI.

Das Haus ist frei und steht somit kurzfristig zur Verfügung.

Der Energieausweis:

- Bedarfsausweis
- gültig bis: 10.04.2034
- Endenergiebedarf: 259,2 kWh
- Baujahr lt. Energieausweis: 1978
- wesentlicher Energieträger: Öl



- Energieeffizienzklasse: H

...und falls Sie es bisher nicht wissen: Wir sind das einzige Immobilienbüro in Lahr und Umgebung, das nach der DIN EN 15733 zertifiziert ist.

Des Weiteren gehören wir auf der Basis einer unabhängigen Datenerhebung durch das Wirtschaftsmagazin "FOCUS" als einziges Immobilienbüro in Lahr und Umgebung zu den Top-Maklern in Deutschland.

Hier noch ein wichtiger Hinweis vorab:

Falls Sie Ihr Interesse per Mail bekunden, bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Adresse mit Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir Ihnen leider keine Unterlagen zusenden und keinen Besichtigungstermin vereinbaren. Hierfür bitten wir um Ihr Verständnis.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	259,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage abseits von jeglichem Durchgangsverkehr. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Rathaus und Schulen sind in Friesenheim in ausreichendem Maße vorhanden und bequem zu erreichen. Das bedeutet eine hohe Wohnqualität zu einem vernünftigen Preis.

"Friesenheim - ein schönes Stück Baden", so lautet der Slogan der Gemeinde Friesenheim.

Die knapp 13.000 Einwohner zählende Gemeinde zeichnet sich durch die reizvolle geografische Lage aus, die sich von der Rheinebene im Westen bis in die Vorgebirgszone am Rande des Schwarzwaldes erstreckt.

Neben einer guten Infrastruktur finden Sie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Somit sind in Friesenheim alle Voraussetzungen geschaffen, damit sich Einwohner, Touristen und die Wirtschaft rundum wohlfühlen.





Ansicht Nordost



Garten - Nordost



Garten - Südwest



Esszimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer mit Blick zum Essbereich



Zimmer 1



Badezimmer



Wir sind zertifiziert!



Auszeichnung FOCUS

