ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in Auggen

Moderne DHH mit Einliegerwohnung

Objekt-Nr. OM-263985

Doppelhaushälfte

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:
David Nann
Telefon: 0176 70903101

79424 Auggen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	329,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,08 m²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung besticht durch eine sichtgeschützte Terrasse mit großzügigem Garten. Das Haus wurde 2022 rundum saniert, mit neuen Böden, neuem Badezimmer, neuer Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung), neuen Fenstern und elektrischen Rolläden (3fach Verglasung), neuen Türen (4fach Verglasung mit Fingerprint und Videoüberwachung), neuem Garten (neue Umzäunung und einigen Verschönerungen), neuen Einbauküchen u. v. m. Zudem ist das ganze Haus über Smart-Home steuerbar.

Im Garten ist für die Kinder ein kleiner Sandkasten aufgebaut, der sich unter einer Platane als Sonnenschutz befindet. Die Wohnräume erstrecken sich über 4 Etagen, die komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet sind. Im Untergeschoss befindet sich optional zum kaufen die helle und moderne Einliegerwohnung, die sich auf ca. 50m2 mit einem schönen Wohnzimmer mit Terrassenzugang, einem Schlafzimmer und einem Vollbad erstreckt. Diese ist aktuell für 700 Euro monatlich vermietet. Zudem ist hier auch der Keller des Hauses. Dieser ist ausgebaut und mit Vinyl verlegt worden.

Eine Etage darüber befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, mit direktem Zugang zum Garten, eine großzügige Einbauküche (BJ 2022) und Gäste-WC. Zudem ist das Wohnzimmer mit einem Kaminanschluss ausgestattet.

Im 1. OG trifft man sowohl auf 1 gemütliches Kinderzimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank als auch auf ein modernes Bad mit Walkin-Dusche und großer Badewanne. Im DG befindet sich aktuell ein weiteres Kinderzimmer, das allerdings ebenso als Schlafzimmer genutzt werden könnten.

Zusätzlich bietet viel Platz vor dem Haus die Möglichkeit, bis zu 3 Autos dort zu parken. Auch eine zusätzliche Garage ist vorhanden.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Haus.: 619.000

- Hochwertige EBK zzgl.: 30.000,–

- ELW: 150.000 (optional)

Bei Fragen oder Angeboten können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren.

Das Haus wird Provisionsfrei verkauft

Ausstattung

- komplettes Haus mit Smart Home (z. B. elektrische Rollläden , die Heizung oder auch eine Video und Klingelanlage über App bedienbar)

- Ganzes Haus mit neuen Vinyl-Böden verlegt

- neue hochwertige Einbauküchen (sowohl im Haus als auch der Einliegerwohnung)

- Türen mit Fingerprint

- Hauswirtschaftsraum im EG

- Wellnessbad mit Regenwalddusche und großer Badewanne

- Kabelanschluss und Internet bis 1000 Mbit/s

- Niedrige Energiekosten durch neue Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung aus dem Jahr 2022

Fußboden:
Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

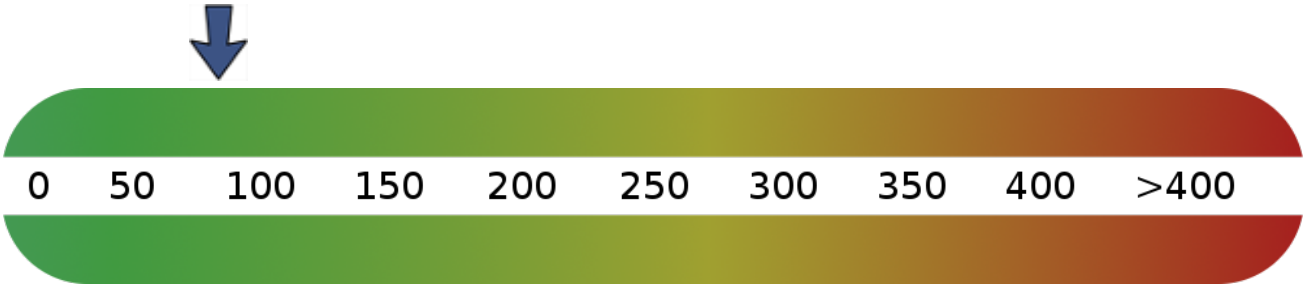
Auggen liegt im südwestlichen Baden-Württemberg nahe der französischen Grenze. Die nächsten Großstädte sind Freiburg im Breisgau und Basel.

Im Umkreis von einem km gibt es sowohl eine Grundschule, eine Kita als auch einen Lebensmittelladen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

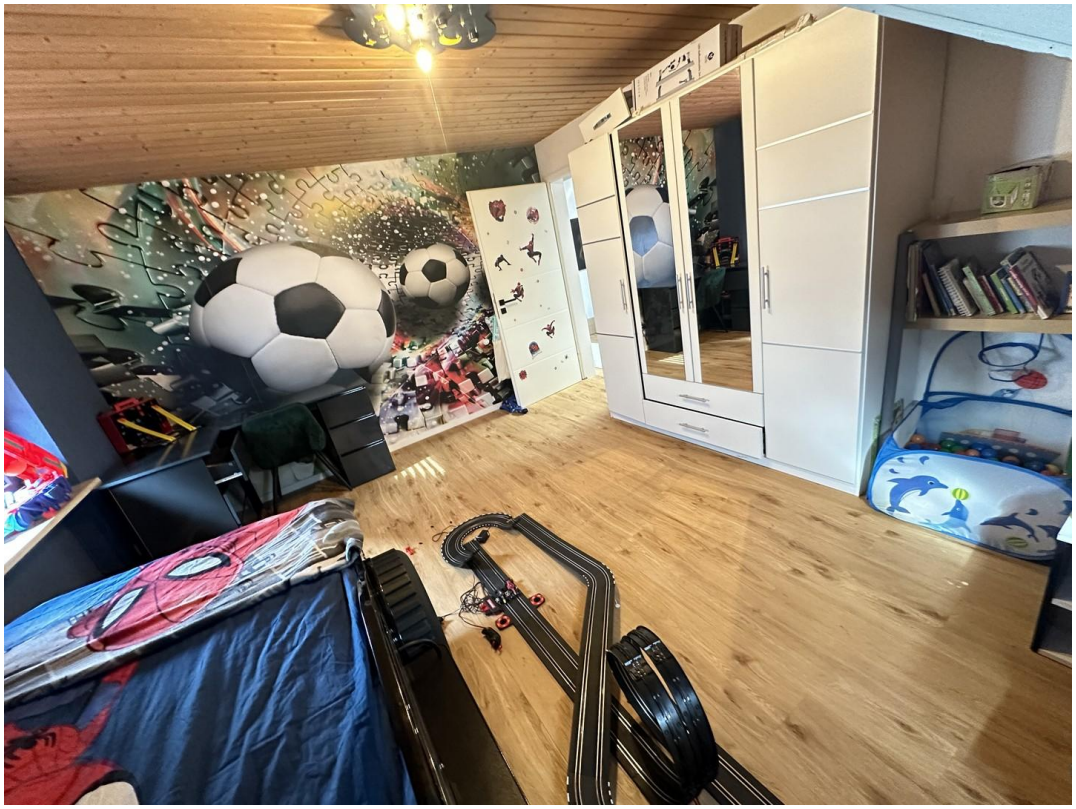
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

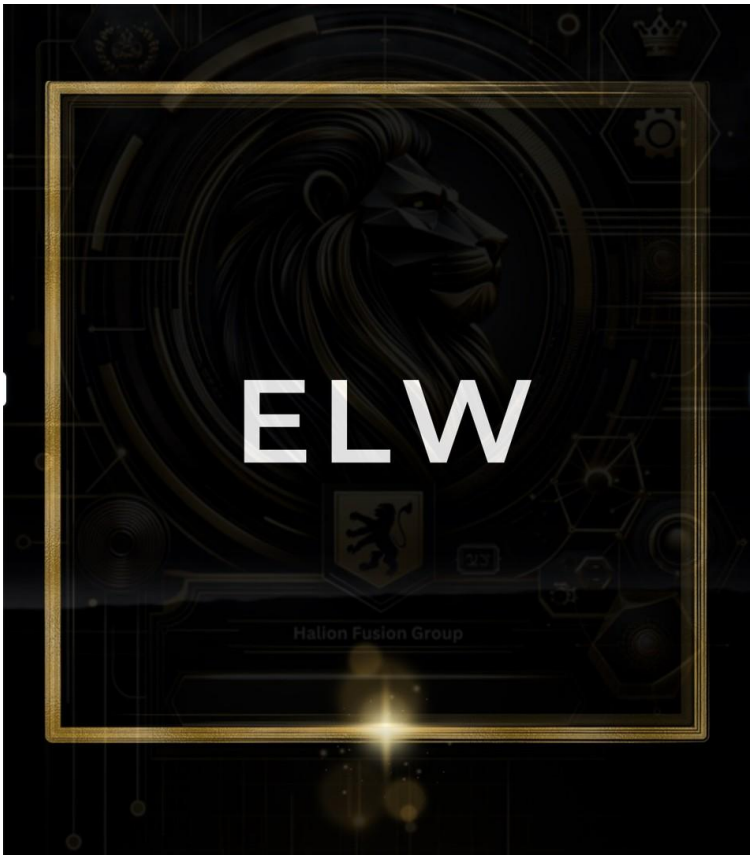
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

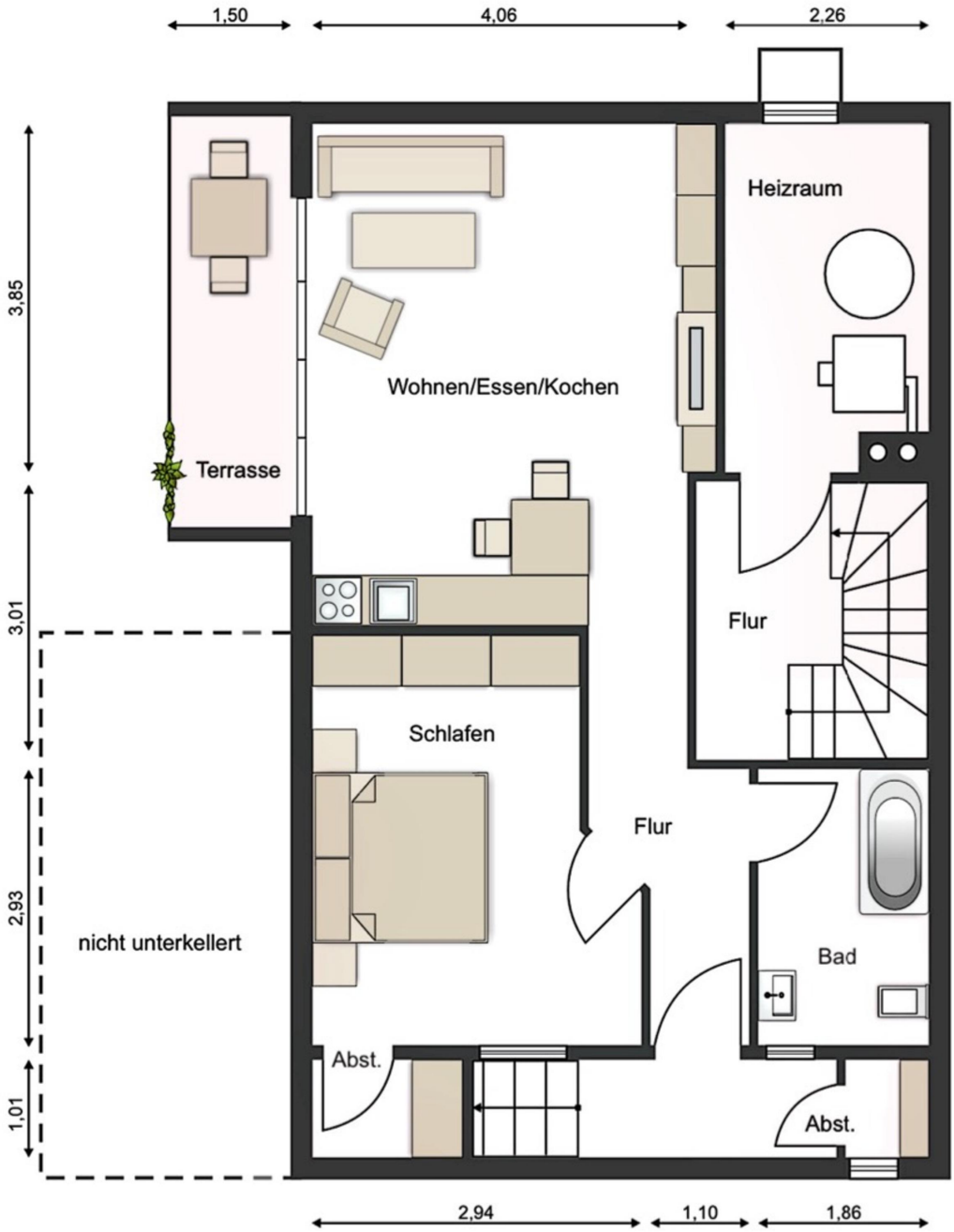
Exposé - Galerie



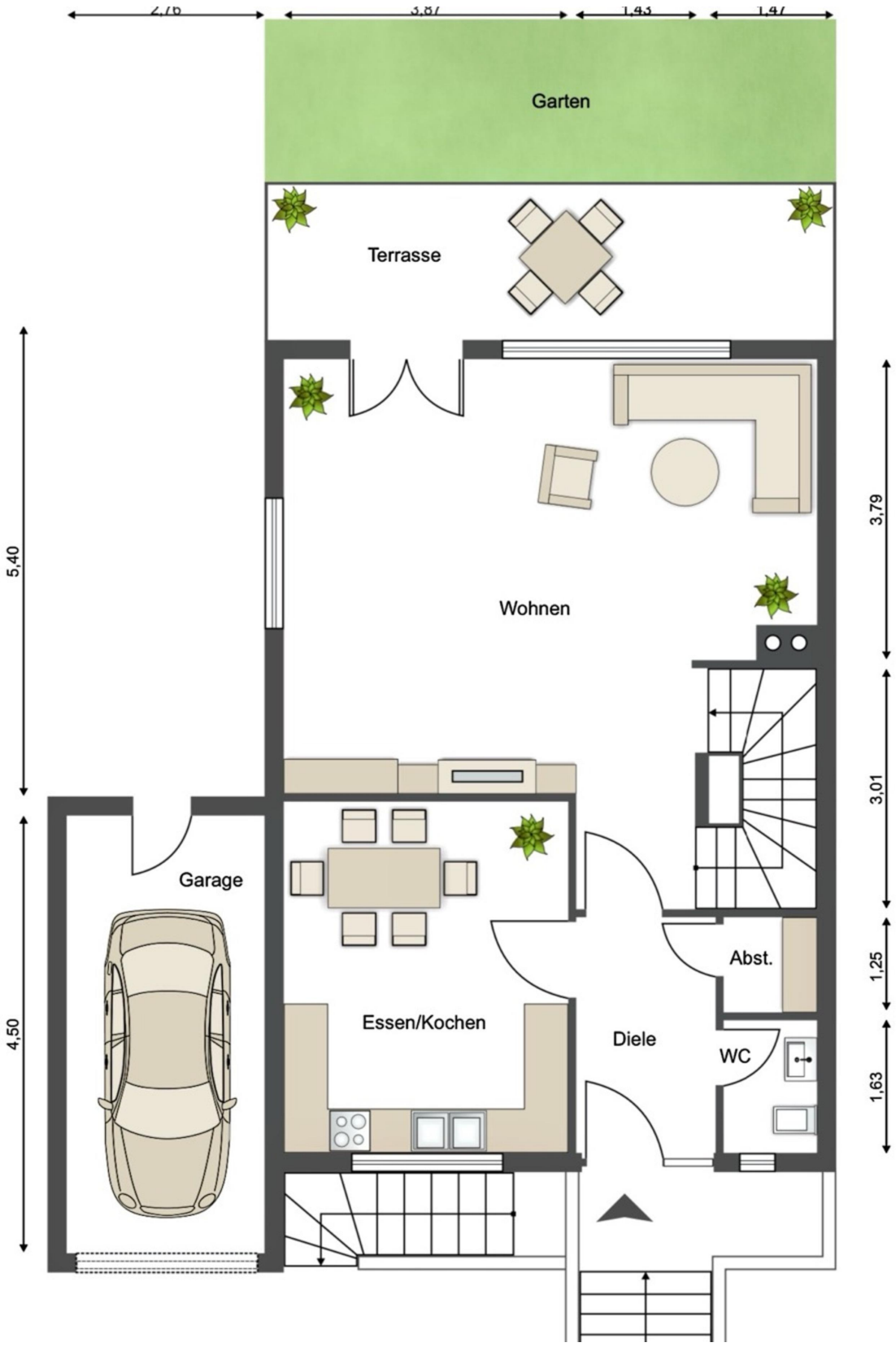
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

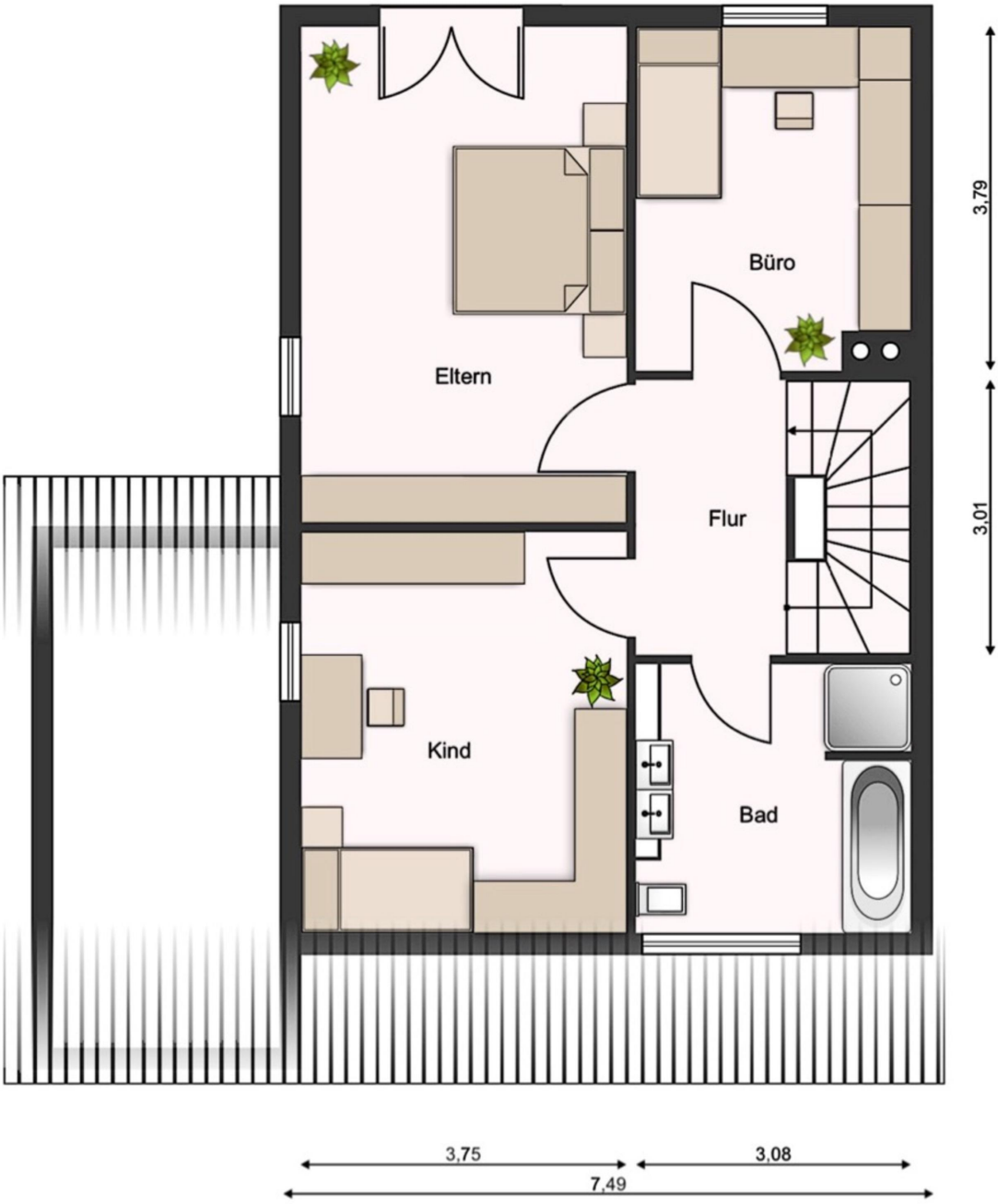
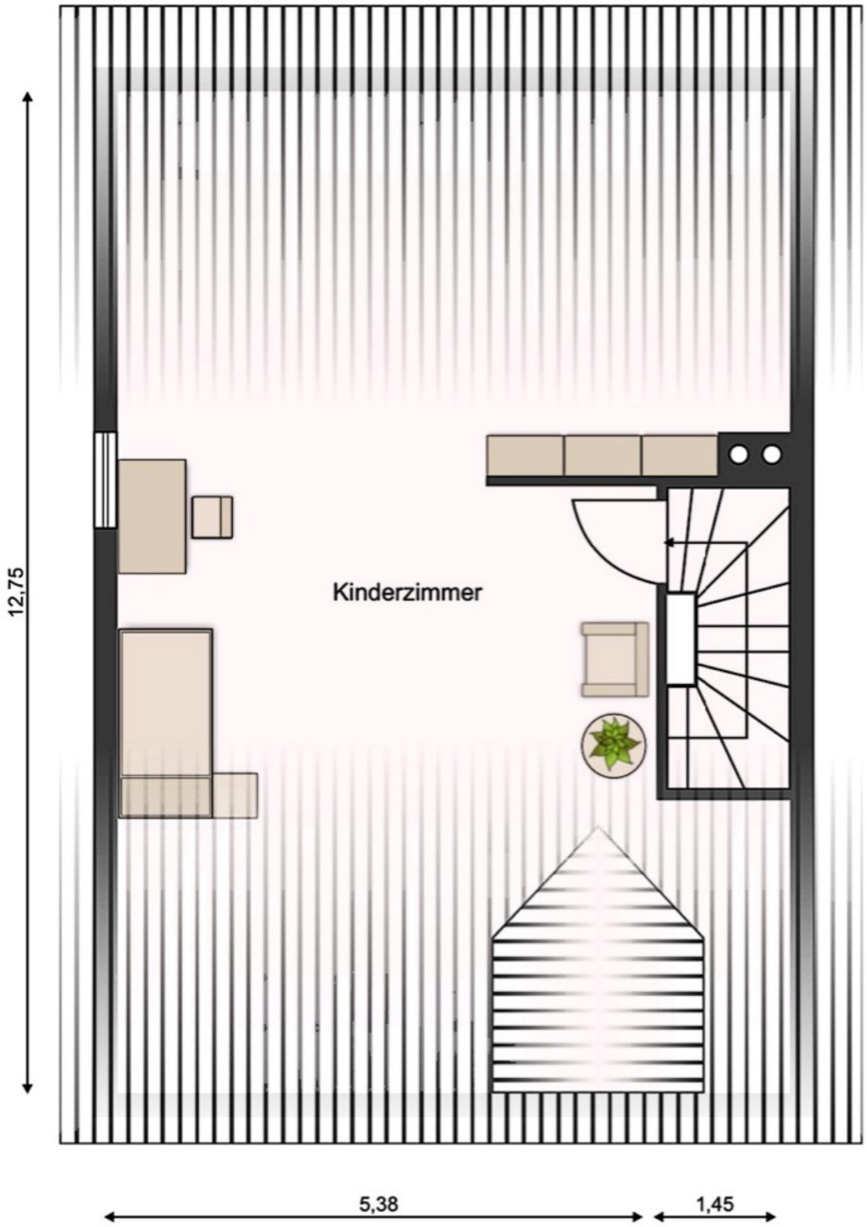
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse