

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haueneberstein

### Handwerkertraum: 1-2-Familienhaus in Aussichtslage von Haueneberstein (förderfähig)



Objekt-Nr. OM-414316

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **199.000 €**

76532 Haueneberstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	418,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues 1-2-Familienhaus in schöner Aussichtslage bietet Ihnen eine ideale Grundlage, um Wohnträume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch seine solide Bausubstanz, flexible Grundrissgestaltung und attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung.

Die Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie als auch zur Nutzung als 2-Familienhaus mit separaten Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung.

## Ausstattung

! Aktuell besitzt das Haus keine eigene Zufahrt und keine Stellplätze, auch direkt vor dem Haus an der Straße kann nicht geparkt werden. Daher empfiehlt sich der Bau einer Doppelgarage unterhalb des Hauses. Hierfür sollten ca. 45.000€ eingeplant werden. Eine Bauplanung & -genehmigung hierfür ist inklusive.

## Sonstiges

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin in Ihrem neuen Eigenheim freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Haueneberstein ist ein idyllischer Stadtteil im Nordwesten von Baden-Baden, der eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung verbindet. Eingebettet zwischen den Ausläufern des Schwarzwaldes und der Rheinebene bietet der Ort charmantes Flair mit seinem historischen Ortskern, Fachwerkhäusern und der Barockkirche St. Bartholomäus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie Ärzte sind direkt vor Ort vorhanden, während die Nähe zur A5 und der eigene Regionalbahnhof eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und die Region ermöglichen. Das rege Vereinsleben, zahlreiche Feste und die umgebenden Weinberge machen Haueneberstein zu einem beliebten Wohnstandort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus



Einfamilienhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



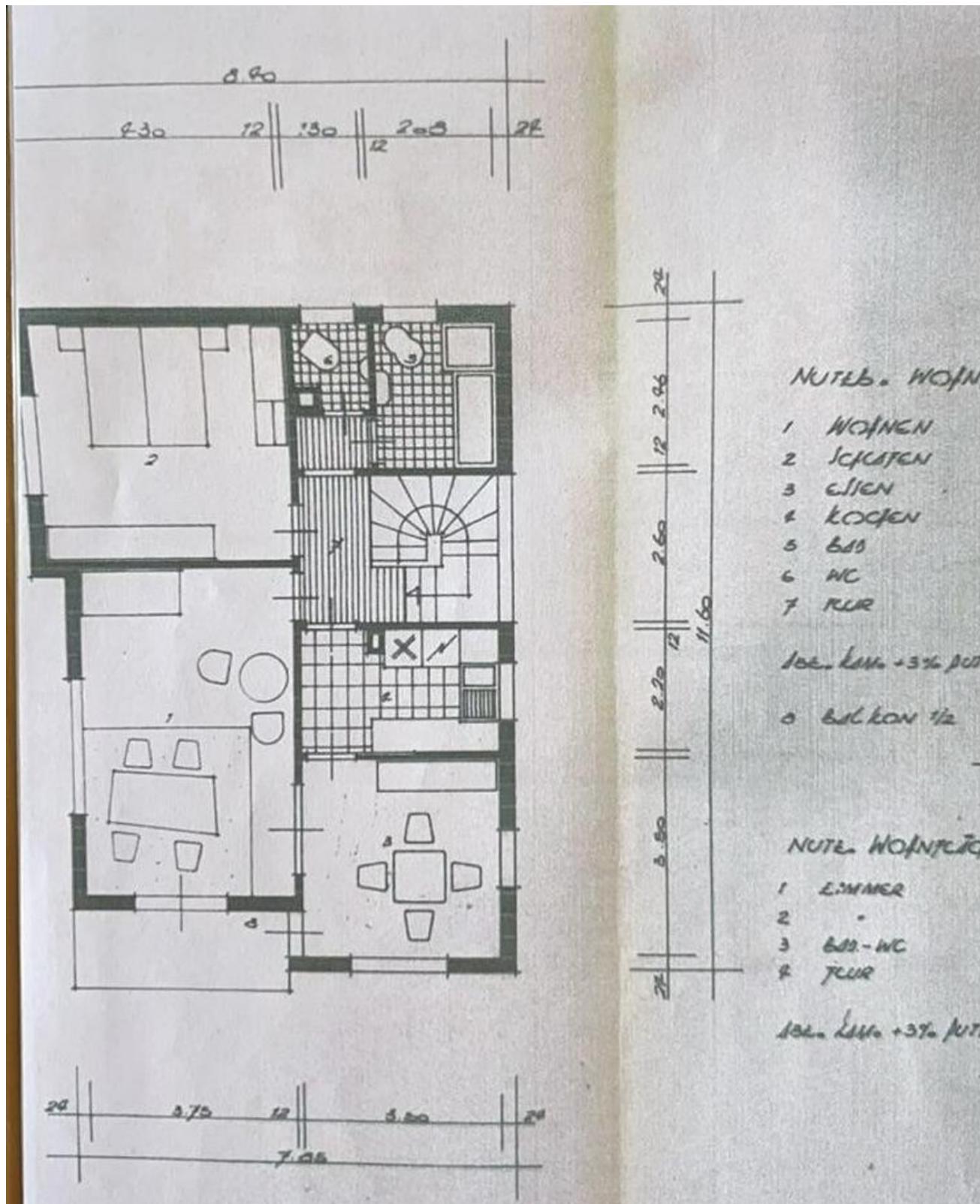
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

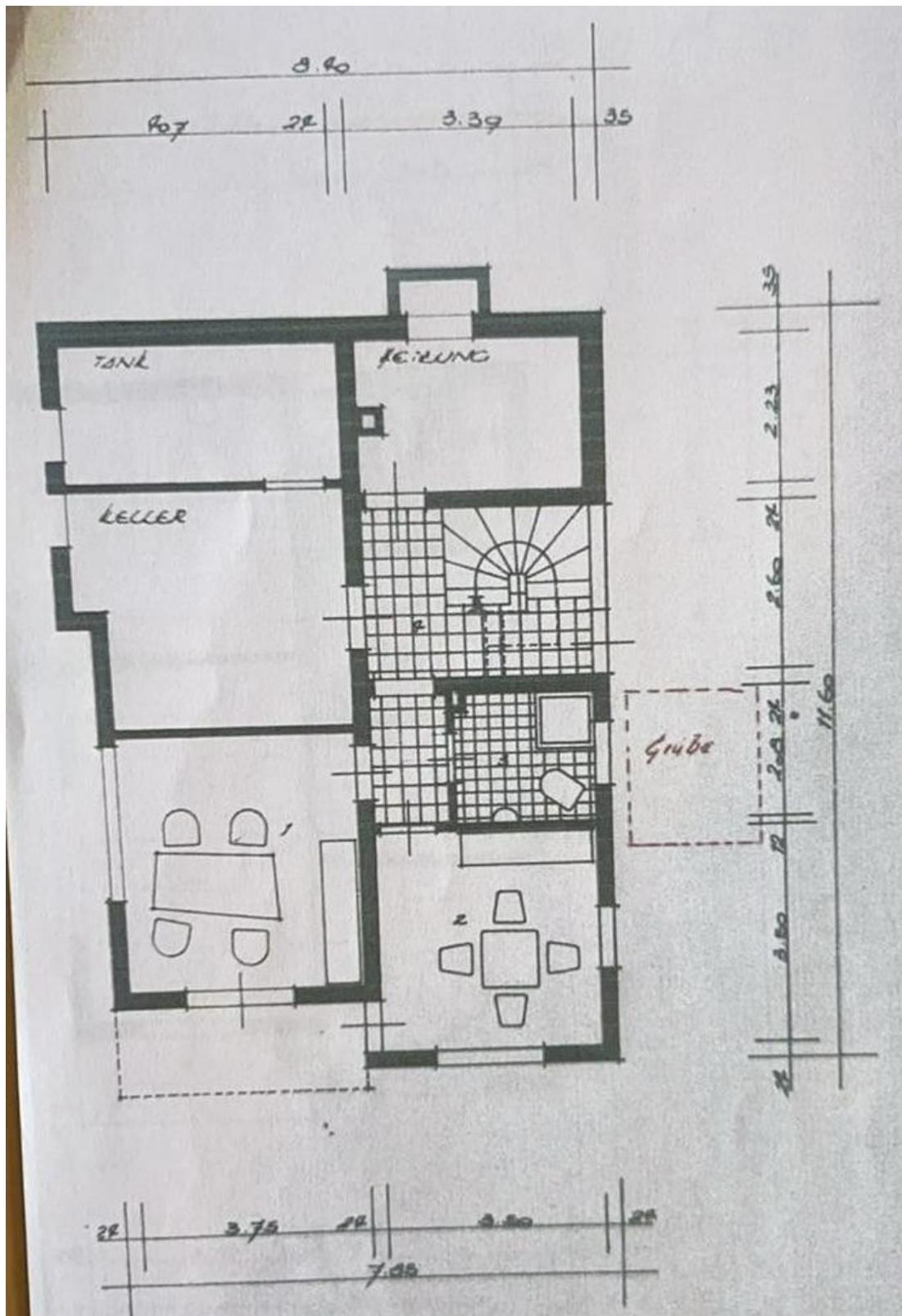


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss