

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Altensteig-Garrweiler**

**Attraktive 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung**



**Objekt-Nr. OM-422770**

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **118.000 €**

72213 Altensteig-Garrweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartenmitbenutzung & Stellplatz – ideal als Kapitalanlage

In ruhiger Lage in Altensteig/Garrweiler

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Leerstehend – sofort verfügbar

Baujahr: 1987

MFH 8 Parteien

Wohnfläche :ca. 45 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 26,8 m<sup>2</sup>

2 Zimmer

Erdgeschoss

Renoviert inkl. Bad und Böden (2018)

Neue Fenster (Anfang 2025)

Heizung: Nachtspeicheröfen

Küche inklusive

Gartenmitbenutzung & Gartenhaus

PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

Abstellraum im Dachgeschoss

Fassade in Sanierung (Arbeiten bereits begonnen, Farbton "Hellgrau")

Hausverwaltung vorhanden (Protokolle Eigentümersammlungen vorhanden)

Energieausweis vorhanden

Energieeffizienzklasse C

Endenergiebedarf 83,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

++++Besichtigung nach Absprache ++++

Zum Verkauf steht eine gepflegte und leerstehende 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend als Kapitalanlage zur Vermietung oder auch zur Eigennutzung eignet.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert, inklusive des Badezimmers, und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand.

Anfang 2025 wurden sämtliche Fenster erneuert, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz deutlich verbessert. Ebenso würden alle Wände und Raumdecken neu in weiß gestrichen.

Beheizt wird die Wohnung aktuell über zwei Nachtspeicheröfen (Schlafzimmer, Wohnzimmer).

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit einer tatsächlichen Fläche von 26,8 m<sup>2</sup>, die in Kombination mit der Gartenmitbenutzung ein attraktives Wohngefühl bietet.

Ein Gartenhaus steht ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung und schafft zusätzlichen Stauraum oder Platz für Freizeitaktivitäten.

Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten (ohne Waschmaschine), sodass die Wohnung ohne weiteren Aufwand vermietet oder bezogen werden kann.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum im Dachboden.

Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot ab.

Die Fassade des Gebäudes befindet sich aktuell in der Sanierung, was den langfristigen Werterhalt und die Außenwirkung der Immobilie weiter steigert.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die attraktive Außenfläche und ihr hohes Vermietungspotenzial.

Bilder mit Einrichtungsbeispielen sind KI-generiert!

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Der Ortsteil ist geprägt von einer ländlichen Umgebung mit hohem Erholungswert und Nähe zur Natur des nördlichen Schwarzwalds.

Im Stadtgebiet Altensteig stehen ärztliche Versorgung, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung und sind mit dem Auto gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie zusätzliche Infrastruktur befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld von Altensteig.

Eine Bushaltestelle („Garrweiler Ortsmitte“) befindet sich im Ort und bietet eine regionale Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz. Die verkehrliche Erreichbarkeit der umliegenden Orte ist sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr grundsätzlich gegeben.

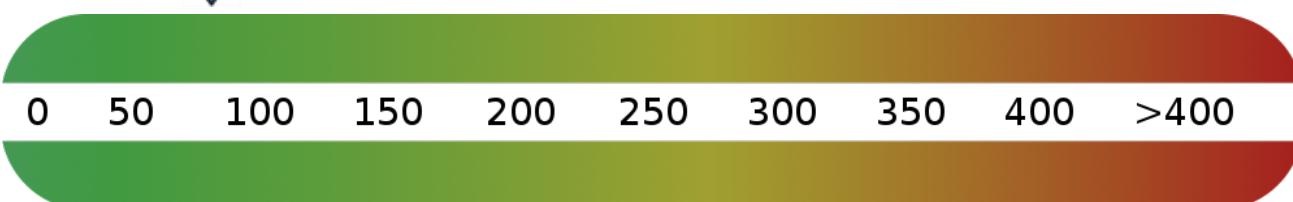
Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen und dennoch nicht auf die Nähe zur städtischen Infrastruktur verzichten möchten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

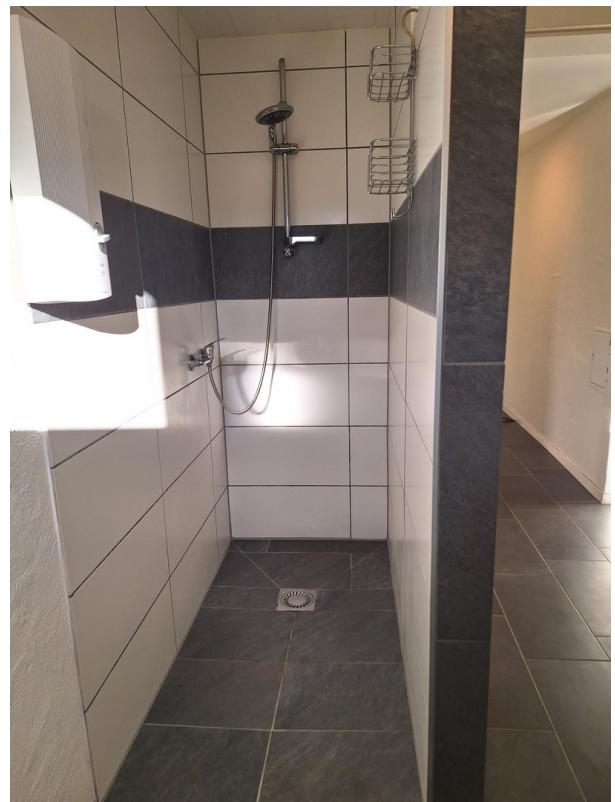
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	83,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



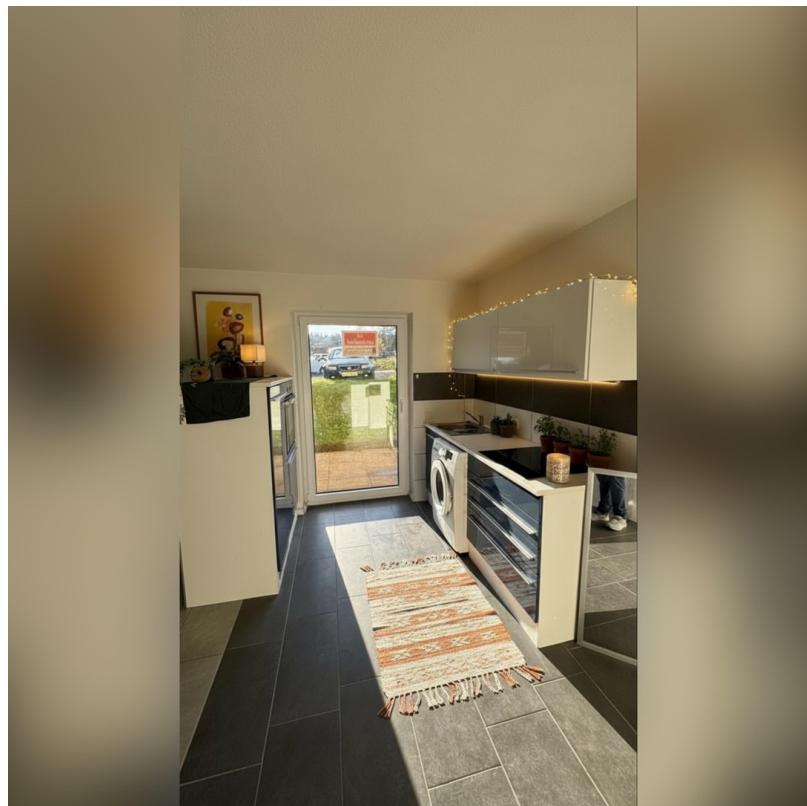
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



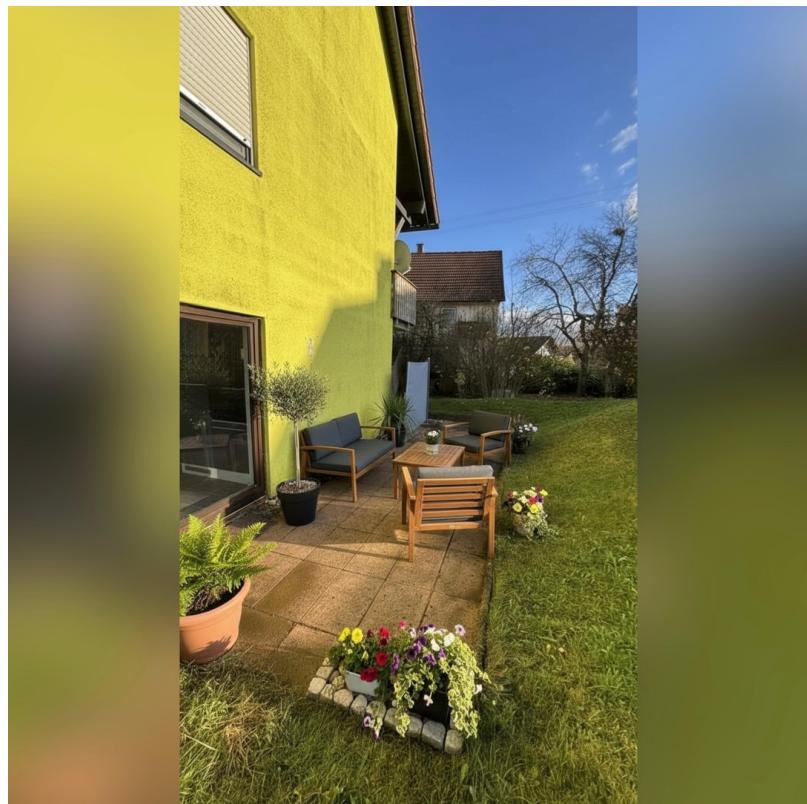
# Exposé - Galerie



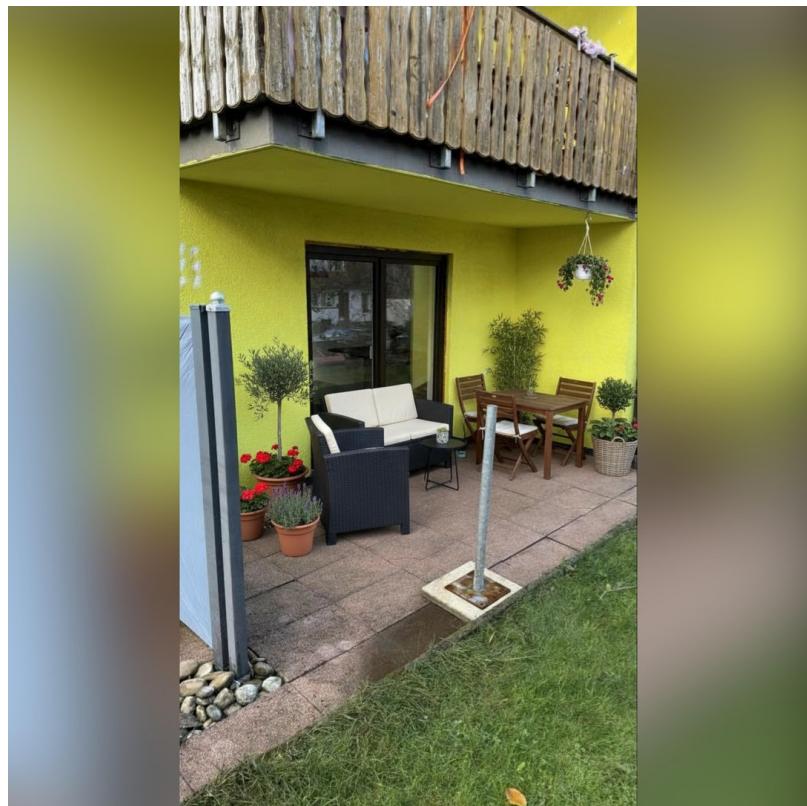
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



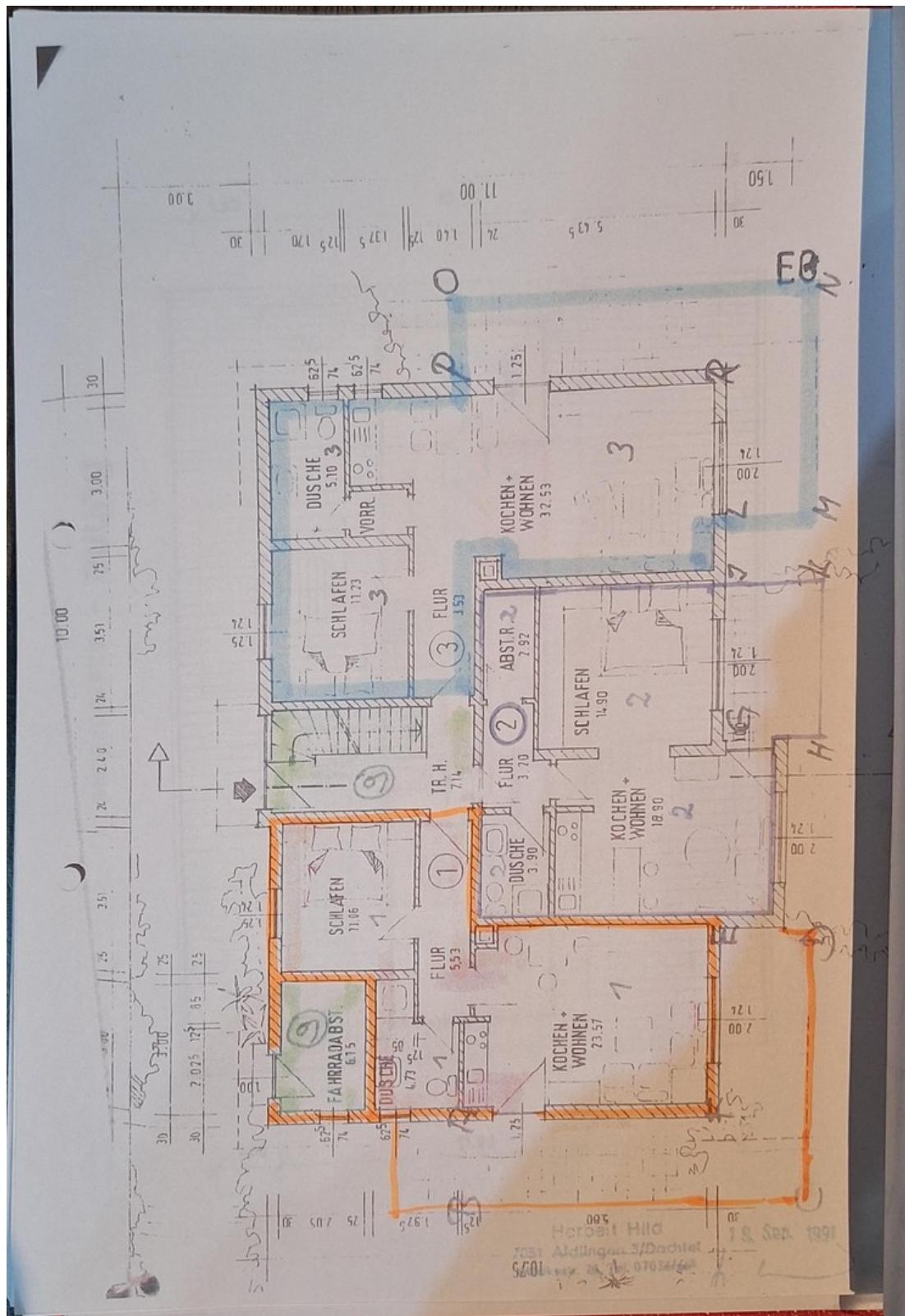
# Exposé - Galerie



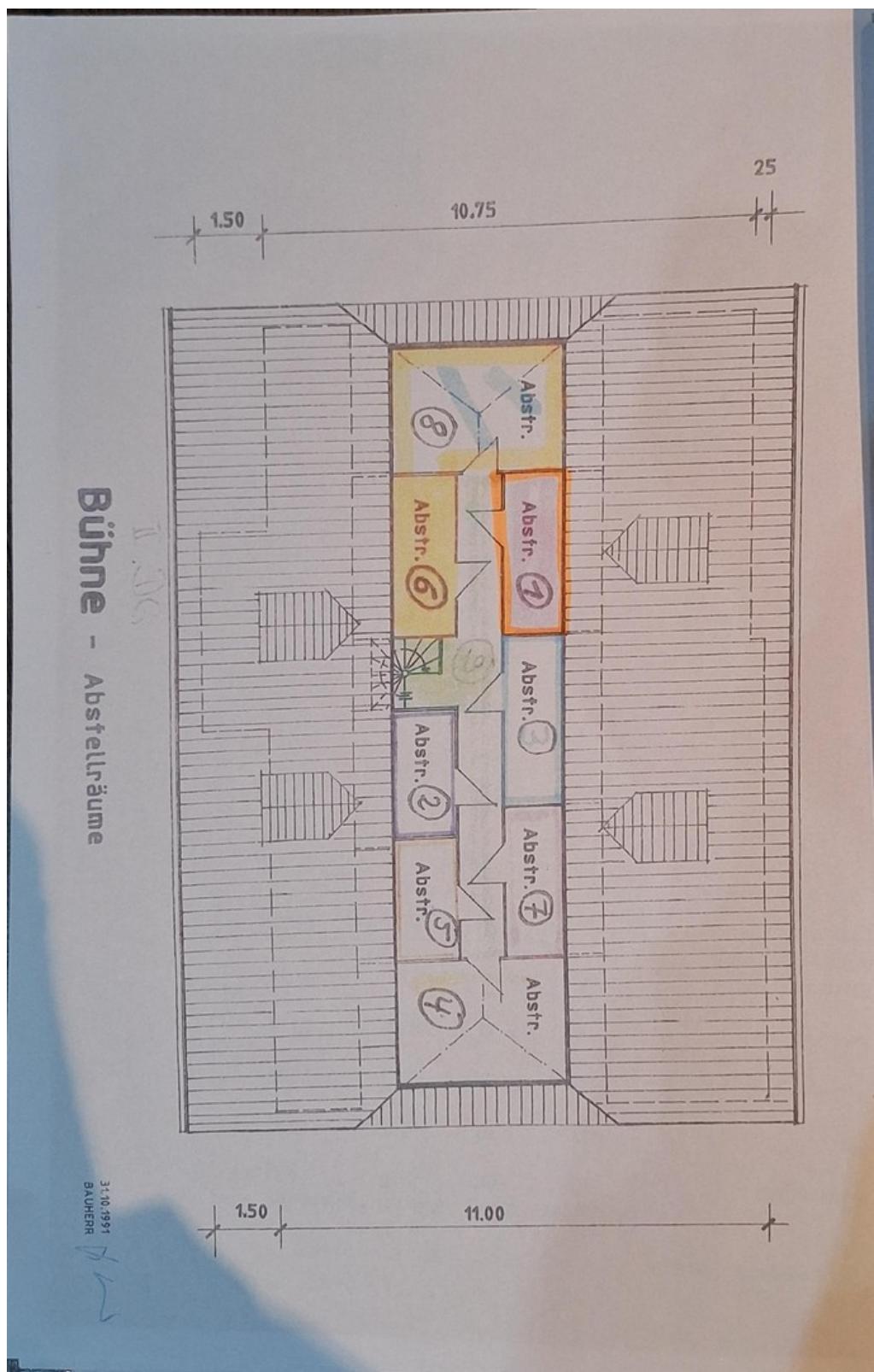
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Room Height: 2.41 m

