

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Altensteig-Garrweiler **Attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung**



Objekt-Nr. **OM-422770**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **110.000 €**

72213 Altensteig-Garrweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,29 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges
Zustand	saniert		

# 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)

Fassadenüberarbeitung (Neuer Anstrich 03/2026)

Heizung: Nachtspeicheröfen / mögliche Umstellung auf Infrartheizung

Küche inklusive

Gartenmitbenutzung & Gartenhaus

PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

Abstellraum im Dachgeschoss

Hausverwaltung vorhanden (Protokolle Eigentümerversammlungen vorhanden)

Energieausweis vorhanden

Energieeffizienzklasse C

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

++++ Besichtigung nach Absprache/ nächster Termin: 18.04.26 +++++

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. Die Hausfassade wurde im März 2026 neu gestrichen ("delfingrau").

Beheizt wird die Wohnung aktuell über zwei Nachtspeicheröfen (Schlafzimmer, Wohnzimmer). Zwei Kostenvoranschläge für eine Modernisierung auf Infrartheizung mit kostenloser App-Steuerung und hohem Ersparnispotential liegen (falls gewünscht) vor.

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 erneuerte Fassade des Gebäudes wurde vor wenigen Tagen abgeschlossen, 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

Im Hinblick auf die Heizsituation der Wohnung möchte ich Sie transparent über eine einfache und zukunftsorientierte Modernisierungsmöglichkeit informieren:

Die Wohnung kann weiterhin problemlos mit den vorhandenen Nachtspeicheröfen beheizt werden. Alternativ besteht jedoch die Möglichkeit, diese ohne großen baulichen Aufwand durch moderne und effiziente Infrarotheizungen zu ersetzen.

Hierzu liegen bereits zwei fachmännisch erstellte Kostenvoranschläge vor, die als „Rundum-Sorglos-Pakete“ konzipiert sind. Ein Angebot ist im mittleren Preissegment angesiedelt, das zweite stellt eine besonders kostengünstige Variante dar. In beiden Fällen sind die Demontage und fachgerechte Entsorgung der Altgeräte bereits enthalten. Für das Badezimmer ist zusätzlich eine Infrarotheizung in Spiegeloptik vorgesehen.

Die Infrarotheizungen können komfortabel über eine kostenlose App gesteuert werden. Dadurch wird nicht nur eine Energieeinsparung von bis zu ca. 30 % ermöglicht, sondern auch eine bedarfsgerechte Nutzung – geheizt wird nur dann, wenn es tatsächlich erforderlich ist.

Sollten Sie die Wohnung erwerben und modernisieren wollen, stellt diese Lösung einen besonders schnellen und unkomplizierten Weg dar. Selbstverständlich handelt es sich hierbei um eine Option – kein Muss.

### **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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	83,60 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Intakte Küche+Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Heller Wohn- / Küchenbereich



Modernes/gepflegtes Bad



# Exposé - Galerie



Großer Duschbereich



Flur Blick von Eingangstür

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zugang zu Terasse Seite WZ



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. KI generiert

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. KI generiert



Einrichtungsbsp. KI generiert

# Exposé - Galerie



Großer Garten (Mitbenutzung)



Frischgestrichene Fassade 3/26

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. KI generiert



Einrichtungsbsp. KI generiert

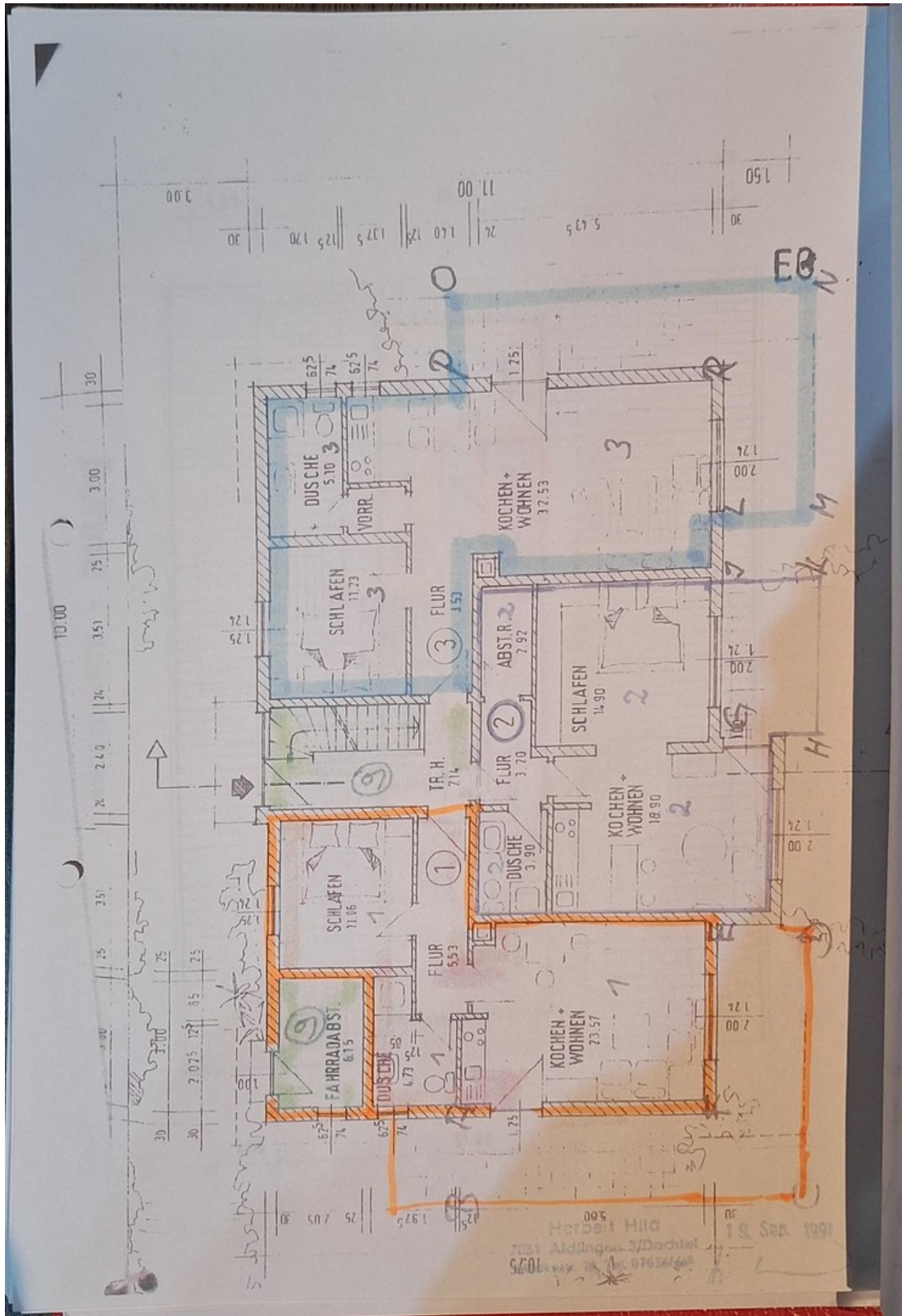
# Exposé - Galerie



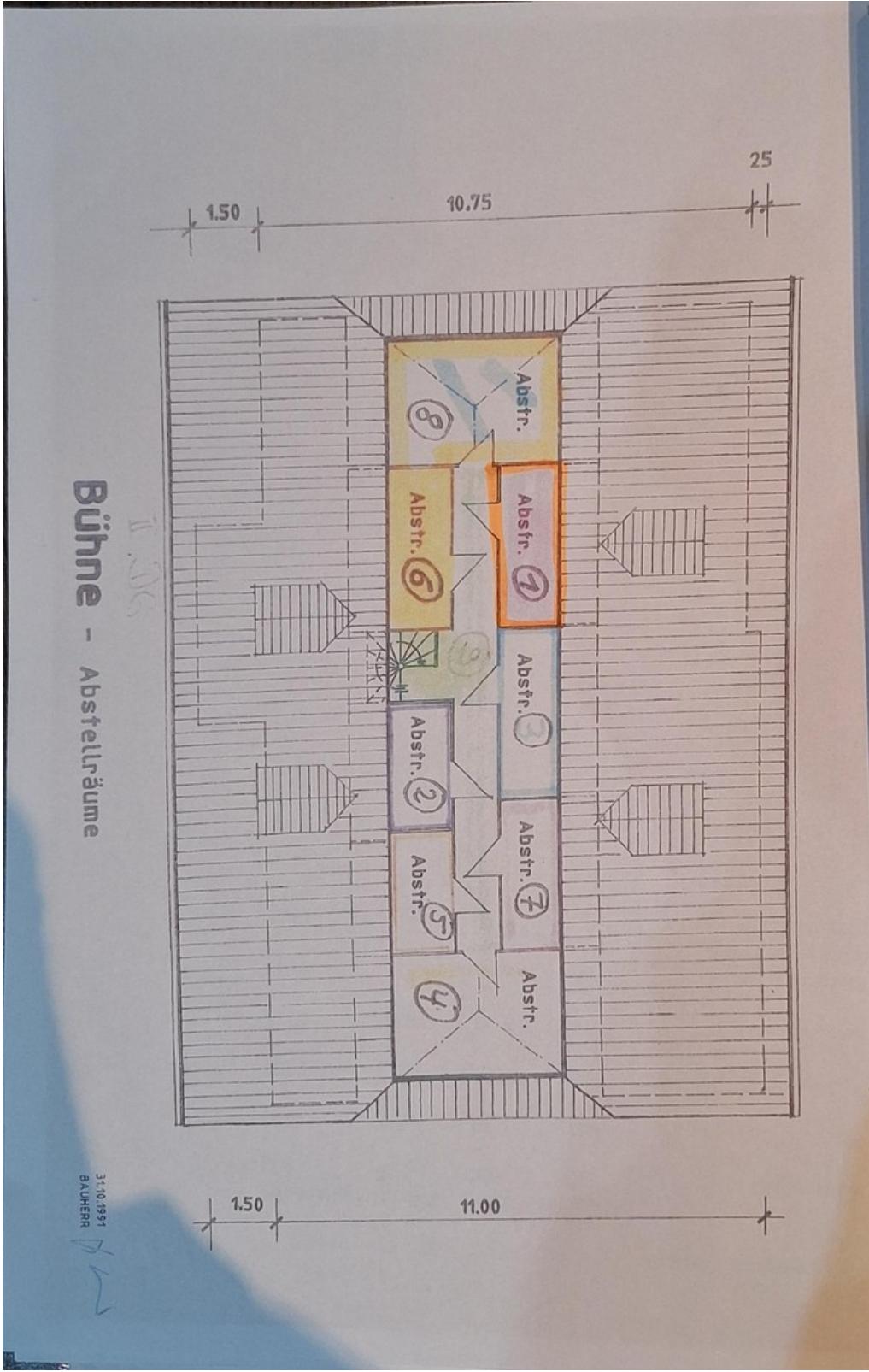
Einrichtungsbsp. KI generiert



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Room Height: 2.41 m

