

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwörstadt

### Familienhaus mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-423022

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **665.000 €**

79739 Schwörstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	923,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	211,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	11,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Platz, Ruhe und Flexibilität

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Raum für Familie, Arbeiten von zu Hause und unterschiedliche Lebenskonzepte. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Technik und einem weitläufigen Grundstück macht die Immobilie besonders vielseitig nutzbar.

---

Homeoffice & Arbeiten von zu Hause

Mehrere Räume eignen sich sehr gut als Homeoffice, Büro oder Hobbyraum.

Durch die Grundrissstruktur und die Aufteilung über mehrere Ebenen lassen sich Arbeiten und Wohnen gut voneinander trennen – auch für mehrere Arbeitsplätze.

---

Geeignet für Mehrgenerationenwohnen

Dank der Größe, der Raumaufteilung und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich das Haus auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus.

Eine Trennung in Hauptwohnbereich und separate Einheit (z. B. für Angehörige) ist baulich möglich und erlaubt ein gemeinsames Wohnen mit ausreichend Privatsphäre.

---

Großzügiges Grundstück mit viel Freiraum

Das ca. 923 m<sup>2</sup> große Grundstück ist in mehrere Ebenen gegliedert und bietet:

- viel Platz für Garten, Spiel und Erholung
- sonnige und schattige Bereiche

Ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Menschen, die Wert auf Freiraum legen.

---

Selbstversorgung & Tierhaltung möglich

Der Außenbereich bietet bereits gute Voraussetzungen für Eigenanbau und Tierhaltung, u. a.:

- Nutzgarten
- Gewächshaus
- Hühnerstall mit Gehege
- Voliere

Alles ist angelegt und kann ohne großen Aufwand weiter genutzt werden.

---

Familienfreundlich & kindgerecht

Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet Kindern viel Platz zum Spielen und Entdecken.

Ein separater Spielbereich sowie die ruhige Lage machen das Haus besonders attraktiv für Familien.

---

## Das Haus

Das massiv gebaute Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und gepflegt:

- Wohnfläche gesamt: ca. 211 m<sup>2</sup>
    - oUntergeschoss (UG): ca. 79,4 m<sup>2</sup>
    - oErdgeschoss (EG): ca. 86,1 m<sup>2</sup>
    - oDachgeschoss (DG): ca. 45,8 m<sup>2</sup>
  - Zusätzliche Nutzfläche: ca. 11 m<sup>2</sup>
  - 8,5 Zimmer, 3 Bäder, 2 Einbauküchen
  - Flexible Nutzung für Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten von zu Hause
- 

## Nebengebäude & Außeninfrastruktur

Zum Objekt gehört ein separates Nebengebäude (ca 14m<sup>2</sup>), das vielseitig nutzbar ist – z. B. für Handwerk, Hobby, Lager oder als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Ergänzt wird der Außenbereich durch Carport und weitere Stellflächen.

---

## Technik & Ausstattung

- Smart-Home-Steuerung (moderne Hausautomation) innen & außen
  - Photovoltaikanlage Ausrichtung SW (10,36kWp) mit 10kW Speicher
  - Wallbox
  - Ölheizung kombiniert mit Durchlauferhitzern für Warmwasser
  - Kachelofen mit Sitzbank
- 

## Hinweise

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Detaillierte Unterlagen und Besichtigungstermine nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung.

## Ausstattung

- intelligente Steuerung (moderne Hausautomation) innen & außen
- Photovoltaikanlage Ausrichtung SW (10,36kWp) mit 10kW Speicher
- Wallbox
- Ölheizung kombiniert mit Durchlauferhitzern für Warmwasser
- Kachelofen mit Sitzbank

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird ausgeschlossen.

## Lage

Ruhige Wohnlage in Schwörstadt (Landkreis Lörrach).

Ärztliche Versorgung, Apotheke, Kindergarten, Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von ca. 5 km.

Beliebt bei Familien und Grenzgängern, die Schweizer Grenze ist in ca. 10–15 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

