

Exposé

Zweifamilienhaus in Lorch-Waldhausen

Wohnen am Ende der Sackgasse: Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück – PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-425192

Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Wiest

Birkenstraße 11
73547 Lorch-Waldhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.046,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1969 auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde renoviert und ist sofort frei, sodass es sich ideal zur direkten Eigennutzung oder zur Vermietung eignet. Die Erdgeschosswohnung wird derzeit eigengenutzt und ist nicht vermietet; sie wird planmäßig bis Ende 2026 frei. Diese zeitlich versetzte Verfügbarkeit wurde bei der Preisfindung bereits berücksichtigt und eröffnet Käufern eine attraktive Perspektive für die zukünftige Nutzung.

Die Grundrisse sind funktional und gut proportioniert, mit hellen Räumen und einer klaren Aufteilung. Terrasse, Balkon sowie der weitläufige Gartenbereich unterstreichen den Wohnkomfort und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine große Garage mit Platz für zwei PKWs sowie mehrere Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Die Einfahrt wurde erst kürzlich komplett erneuert. Das Objekt eignet sich ideal für Eigennutzer mit Weitblick, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die heute einziehen und mittelfristig zusätzlichen Wohnraum gewinnen möchten.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Zweifamilienhaus beträgt 699.000 €.

Die große Garage inkl. der drei Außenstellplätze wird zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 50.000 € angeboten. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf 749.000 €.

Ausstattung

- Gepflegter Gesamtzustand
- Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten
- Dachgeschoss renoviert und sofort verfügbar
- Erdgeschoss eigengenutzt, nicht vermietet, frei Ende 2026
- Balkon und Terrasse
- Großzügiges Grundstück mit gut nutzbarem Zuschnitt
- Große Garage mit viel Platz und elektrischem Torantrieb
- Mehrere Außenstellplätze - Einfahrt erst 2025 neu angelegt
- Öl-Zentralheizung (Wärmeerzeuger Baujahr 2008)
- Solarthermieanlage
- Mehrere Kellerräume, Waschraum und Abstellflächen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf ohne Käuferprovision. Dadurch entfällt für den Käufer eine übliche Maklercourtage von i.d.R. 3,57 % inkl. MwSt. (entspricht rund 26.700 € bezogen auf den Gesamtkaufpreis).

Besichtigungen nach Terminvereinbarung; bitte nur ernsthafte Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Waldhausen (Lorch) in ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet ein familienfreundliches, entspanntes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden, ebenso eine gute Grundversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über Bus- und Bahnverbindungen gut angebunden.

Das großzügige Grundstück bietet neben dem bestehenden Gebäude Raum für individuelle Gestaltungsideen. Eine bauliche Erweiterung oder ein Anbau könnte – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) – grundsätzlich denkbar sein. Eine verbindliche Klärung obliegt dem zuständigen Bauamt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Zufahrt und Garage

Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Großzügiger Garten



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Modernes Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Balkon DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Sonnenterrasse EG

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Garage

Exposé - Galerie



Garage mit elektrischem Tor

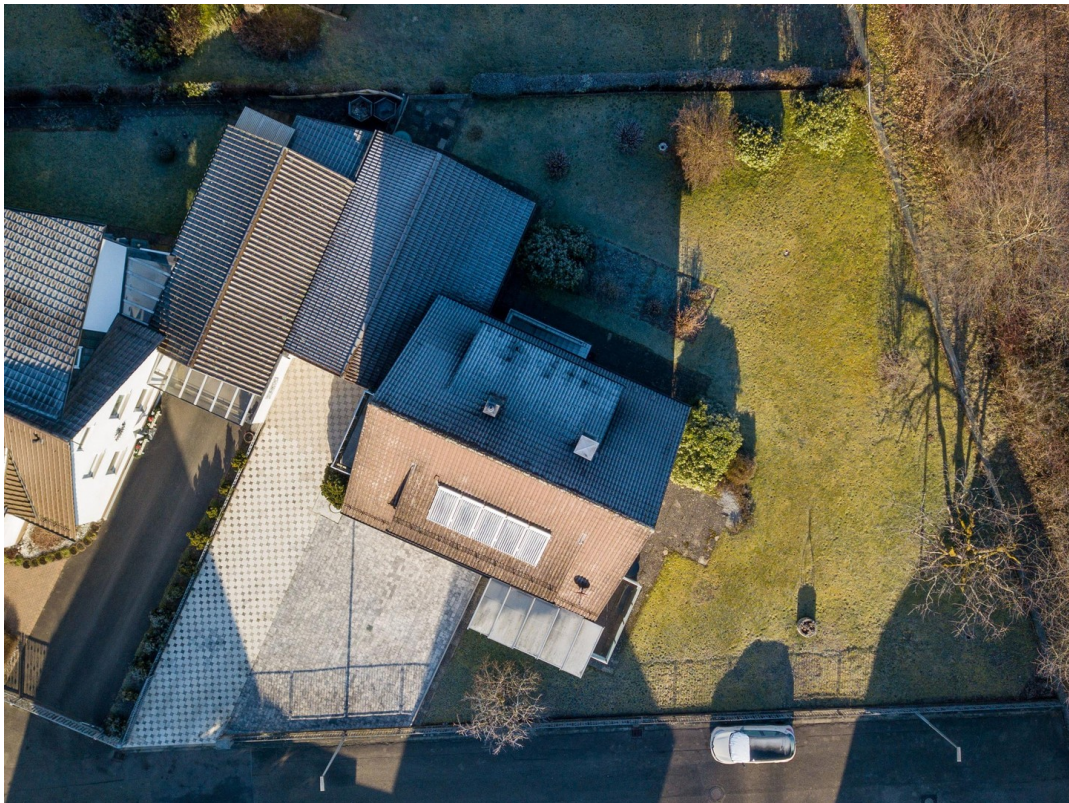


Blick auf Solarthermianlage

Exposé - Galerie



Ruhiges Grundstück



Grundstück von oben

Exposé - Galerie



Außenansicht Ende Sackgasse



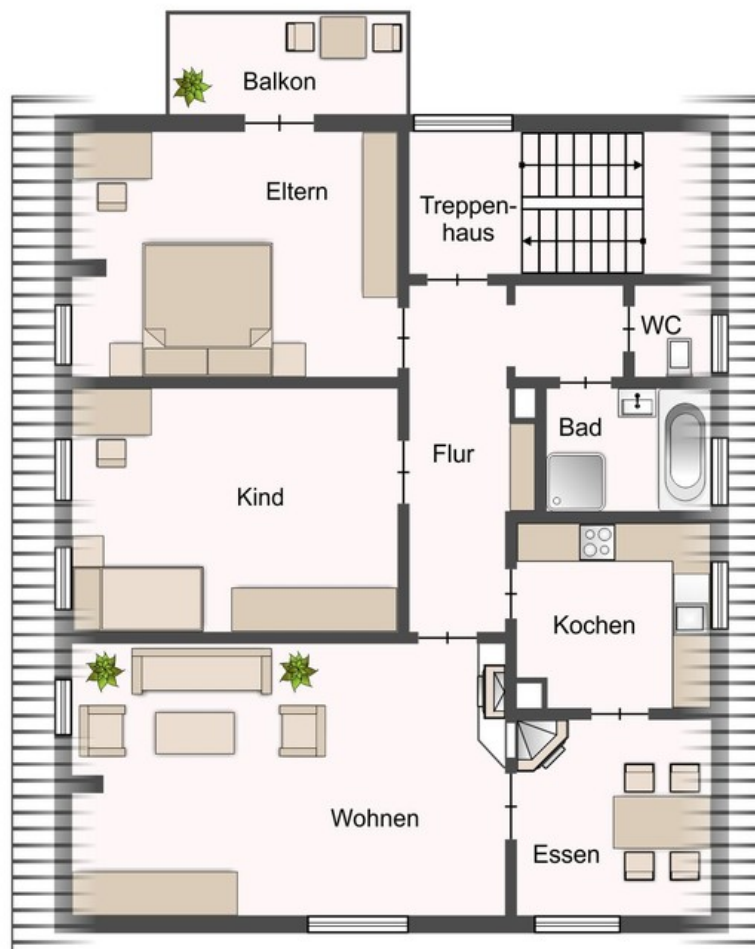
Zufahrt mit Außenstellplätzen

Exposé - Grundrisse



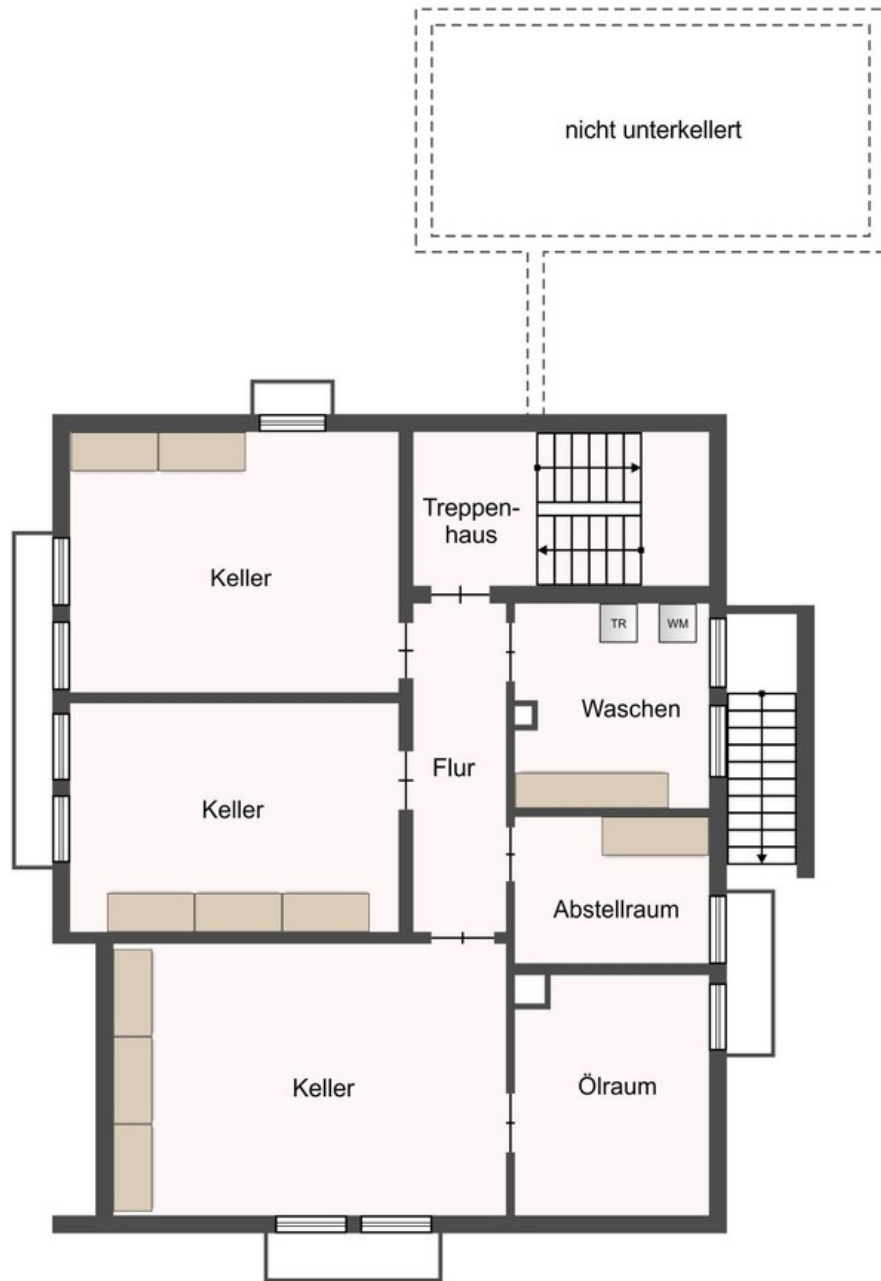
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss