

Exposé

Bauernhaus in Lenzkirch-Kappel

Großzügiges Mehrfamilien-Wohnhaus in Lenzkirch-Kappel



Objekt-Nr. OM-432563

Bauernhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
M. Friedrich

Erlenbachweg 22
79853 Lenzkirch-Kappel
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976
Grundstücksfläche	1.970,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	22,00
Wohnfläche	436,00 m ²
Energieträger	Öl

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renovierungsbedürftig
Badezimmer	12
Garagen	1
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Mehrgenerationen- und Renditeobjekt für handwerklich versierte Käufer: In ruhiger Lage von Lenzkirch-Kappel im Hochschwarzwald erwartet Sie ein vielseitiges Wohnhaus mit großem Entwicklungspotenzial. Auf einem 1.970 m² großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt ca. 436 m² Wohn- und Nutzfläche. In der westlichen Gebäudehälfte befinden sich zwei bereits ausgebaute Wohnungen mit ca. 159 m², die sofort genutzt oder vermietet werden können. Die großzügige Hauptwohnung im östlichen Gebäudeteil ist ebenfalls kurzfristig nutzbar und bietet Raum für individuelle Anpassungen. Besonders interessant: Die möglichen Mieteinnahmen ermöglichen eine vollständige Finanzierung des Kaufpreises. Durch Eigenleistung und vorhandenes Eigenkapital kann der vermietbare Wohnraum erweitert werden – eine solide Basis für eine attraktive Kapitalrendite. Alternativ eignet sich das Objekt hervorragend zur Eigennutzung, etwa als Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand, akuter Reparaturbedarf besteht nicht. Eine energetische Sanierung ist mittelfristig empfehlenswert.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Willkommen in Lenzkirch-Kappel, einem charmanten Ort im Hochschwarzwald, der Naturliebhabern, Familien und Erholungssuchenden gleichermaßen ein einzigartiges Lebensgefühl bietet. Das Haus liegt ruhig und idyllisch im Erlenbachweg 22, umgeben von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln – ein perfekter Rückzugsort vom Alltag. Die Umgebung besticht durch ihre landschaftliche Schönheit und die Nähe zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region: Zum Titisee sind es nur 10 km, zum Schluchsee 13 km, und die beeindruckende Haslachschlucht erreichen Sie bequem zu Fuß. Ob gemütliche Spaziergänge, ausgedehnte Wanderungen, Mountainbiketouren oder Wintersport – die Natur rund um Lenzkirch bietet Abwechslung und Erholung für jede Jahreszeit. Trotz der naturnahen Lage ist Lenzkirch hervorragend angebunden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier verbinden sich komfortables Alltagsleben und naturnahes Wohnen auf perfekte Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	242,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht Südosten

Exposé - Galerie



Ansicht Südwesten



Ansicht Osten

Exposé - Galerie



Ansicht Westen



Badezimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachspitz



Dachspitz

Exposé - Galerie



Heizungsraum



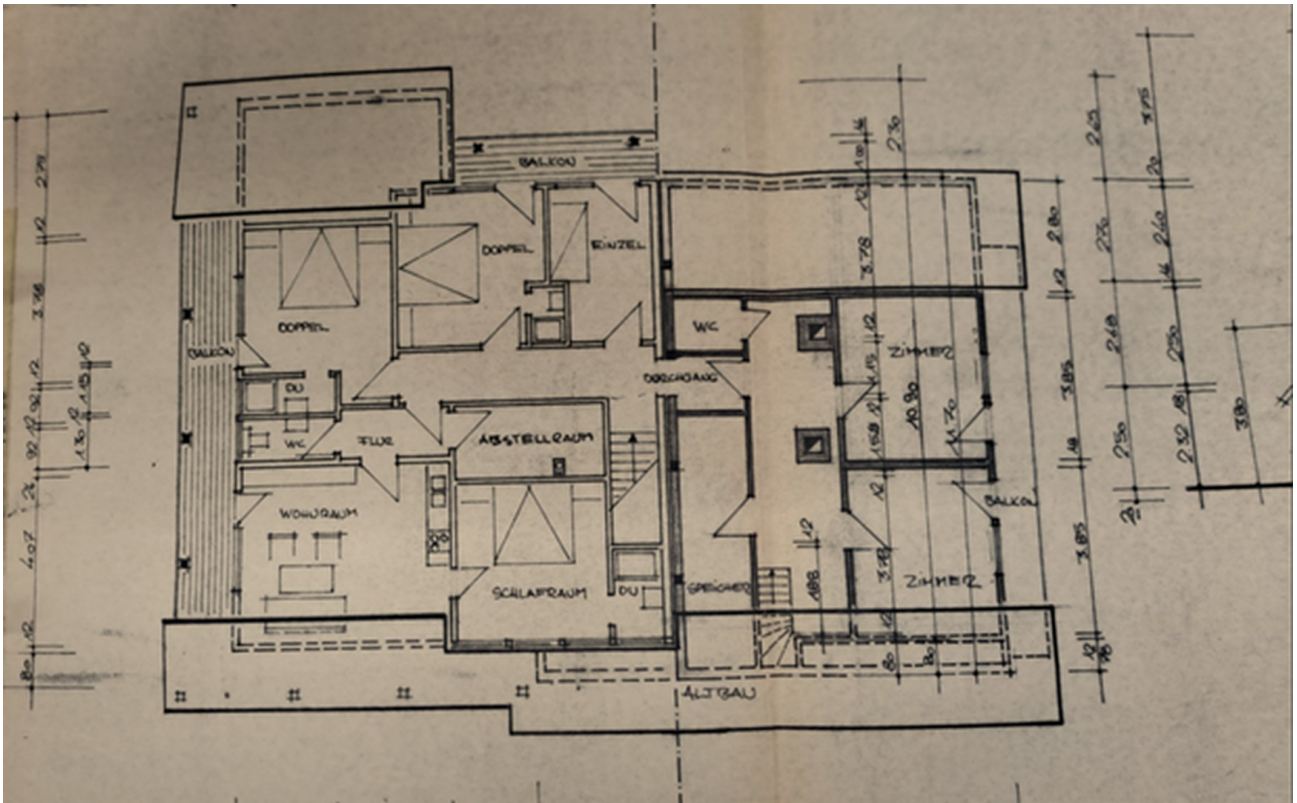
Grundstück

Exposé - Galerie

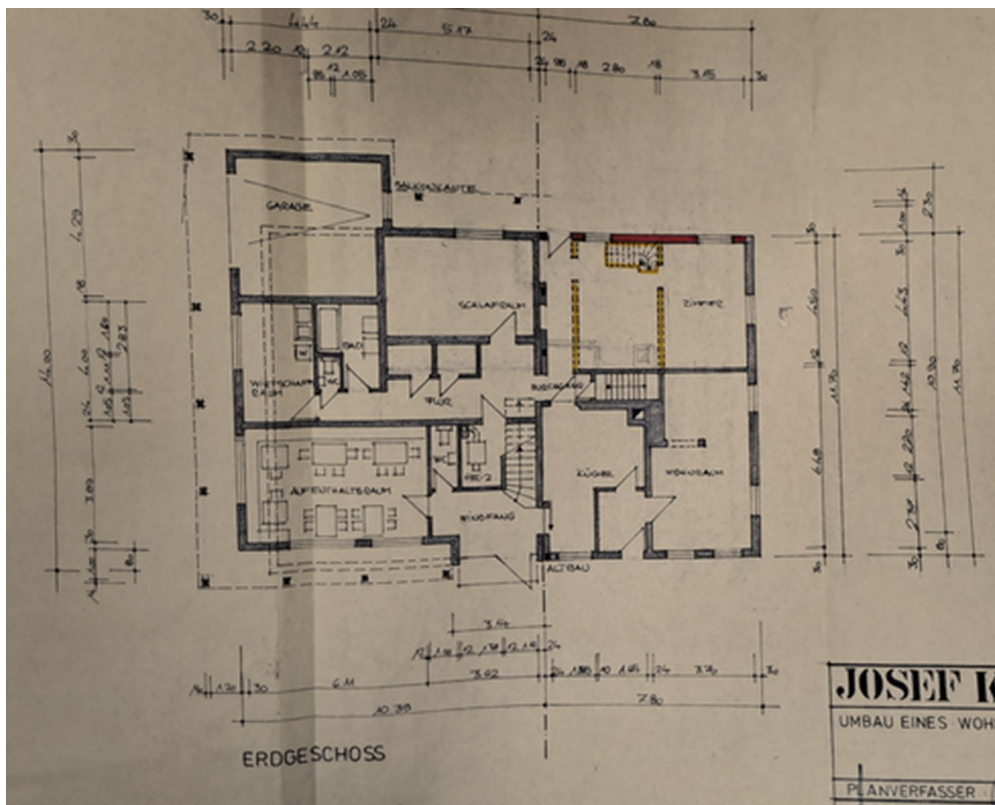


Gartenhäuschen

Exposé - Grundrisse

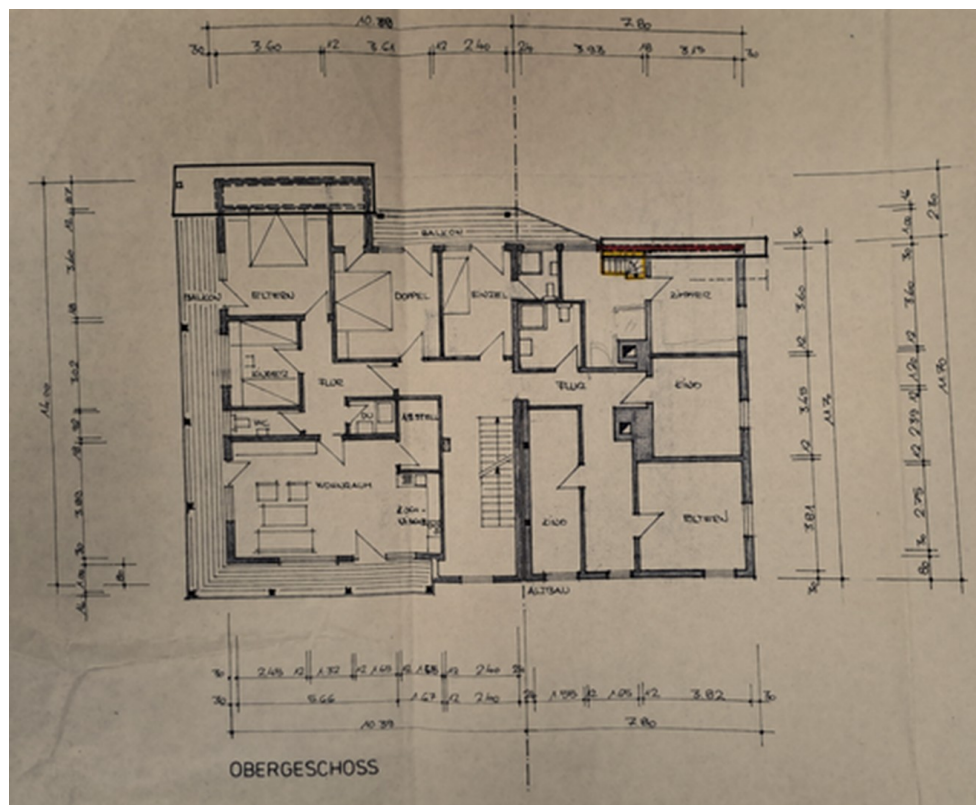


EG

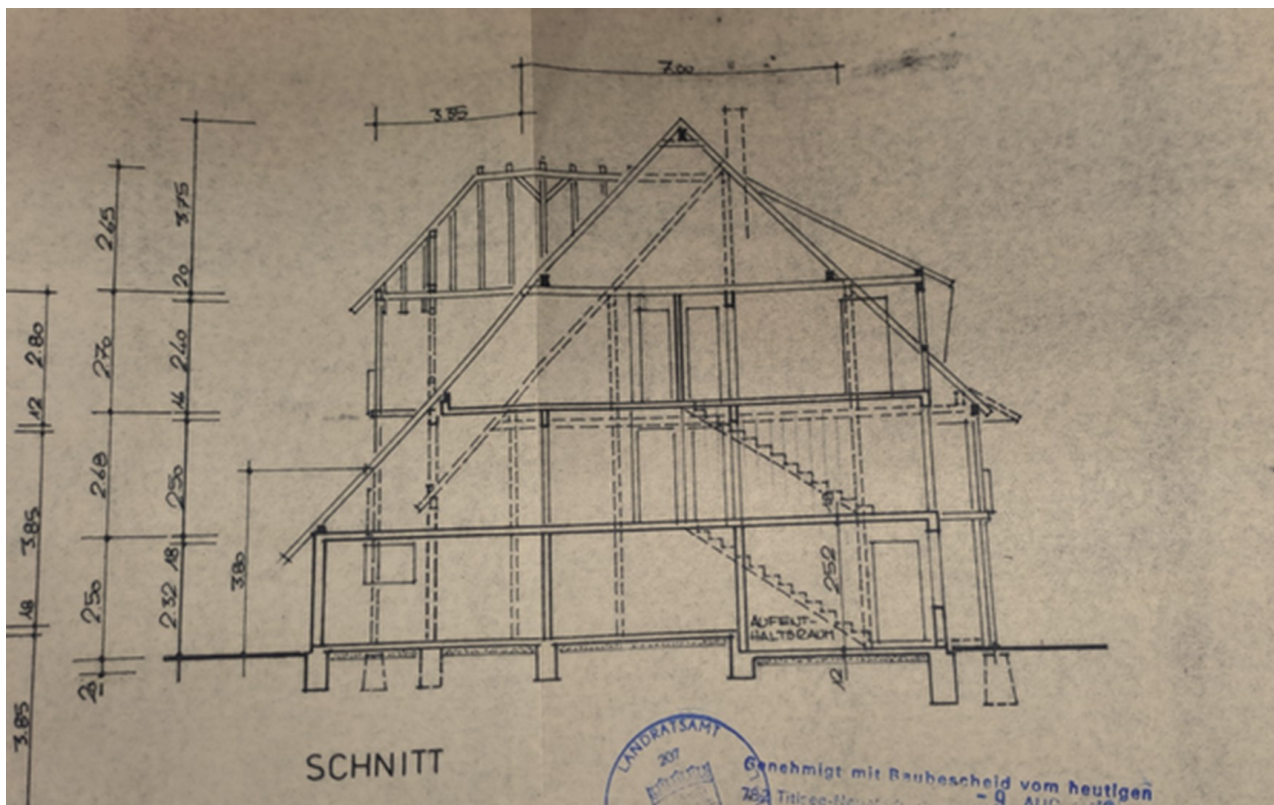


OG

Exposé - Grundrisse



DG



Schnitt