

Exposé

Zweifamilienhaus in Gaggenau

Attraktives Zweifamilienhaus in schöner Lage von Gaggenau mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-439330

Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

76571 Gaggenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	851,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Carports	1
Wohnfläche	265,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus in Gaggenau eignet sich für Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die ein großes Einfamilienhaus mit flexibler Raumaufteilung suchen. Die Immobilie bietet auf einem ca. 851 m² großen Grundstück ca. 265 m² Wohnfläche und umfasst zwei Wohneinheiten. Eine Einliegerwohnung, die derzeit als genehmigte Ferienwohnung genutzt wird, ermöglicht zusätzliche Einnahmen. Optional kann ein angrenzendes Baugrundstück erworben werden, wodurch sich die Gesamtfläche auf ca. 1.500 m² erweitern lässt.

Das 1954 errichtete Haus wurde laufend modernisiert. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Heizung im Jahr 2003, die Dacherneuerung im Jahr 2004, die überwiegend erfolgte Fenstererneuerung im Jahr 2008, der Einbau neuer Fenster in der Einliegerwohnung im Jahr 2013, der Einbau von Klimaanlage in drei Wohnräumen im Jahr 2021 sowie die Renovierung des Obergeschosses inklusive Küche, Wohnzimmer und Hauselektrik im selben Jahr. Im Jahr 2022 wurde die Gasheizung grundlegend erneuert und 2024 wurde die Einliegerwohnung inklusive Küche modernisiert. Der mediterran gestaltete Garten mit Natursteinen wurde 2021 neu angelegt.

Die Erdgeschosebene ist klar in zwei Nutzungsbereiche gegliedert. Wohnung 1 verfügt über zwei Flure, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Technikraum auf derselben Ebene. Diese Einheit wird regelmäßig als Ferienwohnung vermietet. Wohnung 2 hat ebenfalls einen Eingang im Erdgeschoss. Dort befinden sich eine Garderobe sowie eine zusätzliche Abstellfläche, die beispielsweise für Kinderwagen genutzt werden kann oder alternativ als Bürobereich dient. Von hier aus führt eine Treppe in die obere Wohnebene, die aus einem Schlafzimmer, einem großen Badezimmer, einem Büro- oder Kinderzimmer, einer Küche sowie einem offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer sehr großen Dachterrasse besteht.

Alternativ lässt sich die Immobilie auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzen. Im Erdgeschoss stehen dann drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Bereich für Garderobe, Abstell- oder Bürozwicke zur Verfügung. Die obere Ebene ergänzt das Haus um weitere Wohnräume, eine Küche, ein Bad und eine Dachterrasse. Zum Angebot gehören außerdem ein Carport, ein Außenstellplatz und eine Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Ausstattung

- Heizung 2003 erneuert, Gasheizung 2022 grundlegend erneuert
- Dach 2004 erneuert
- Außenkamin 2004 verkleidet
- Terrassengeländer 2006 erneuert
- Dach des westlichen Anbaus 2006 renoviert
- Flure 2007 neu gefliest
- Malerarbeiten 2008 ausgeführt
- Fenster überwiegend 2008 erneuert
- Schlafzimmer 2010 renoviert
- Fenster der Einliegerwohnung 2013 erneuert
- Klimaanlage in drei Wohnräumen 2021 eingebaut
- Obergeschoss inklusive Küche, Wohnzimmer und Hauselektrik 2021 renoviert
- Mediterran gestalteter Garten mit Natursteinen 2021 neu angelegt
- Einliegerwohnung inklusive Küche 2024 modernisiert
- Großzügige Terrassenflächen mit ca. 190 m²

- Außenpool auf separatem Grundstück
- Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Dachterrasse
- Zwei überdachte Stellplätze und ein Außenstellplatz
- Technikraum
- Genehmigte Einliegerwohnung mit Nutzungsmöglichkeit zur Ferienvermietung
- Optional zusätzlich erwerbbares angrenzendes Baugrundstück mit Erweiterung des - Gesamtareals auf ca. 1.500 m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Gaggenau, einer Stadt im Murgtal am Rande des Nordschwarzwalds. Gaggenau bietet eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und funktionierender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote sind im Stadtgebiet umfassend vorhanden. Gleichzeitig sorgt die Lage im Tal mit direktem Zugang zu Grünflächen, Wäldern und Wanderwegen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Entfernungen:

- Supermarkt: ca. 300 m
- REWE: ca. 500 m
- Lidl / Aldi Süd: ca. 1.000–1.200 m
- Goethe-Gymnasium: ca. 200–300 m
- Kindergarten: ca. 400 m
- Grundschule: ca. 450 m
- Café / Restaurant: ca. 400–500 m
- Apotheke / Arzt: ca. 350–400 m
- Stadtpark: ca. 250 m
- Spielplatz: ca. 150 m
- Sportmöglichkeiten: ca. 200–250 m

Verkehrstechnisch ist Gaggenau gut angebunden. Die nächstgelegene Autobahn ist die A5 (Karlsruhe–Basel), die in etwa 20–25 Fahrminuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in Richtung Karlsruhe, Baden-Baden und weiter ins überregionale Netz bietet. Zusätzlich besteht Anschluss an die B462, die direkt durch das Murgtal führt und eine zügige Verbindung nach Rastatt sowie in den Schwarzwald ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist über die Murgtalbahn gewährleistet, mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Rastatt und Freudenstadt. Von Rastatt besteht Anschluss an den Fernverkehr sowie an die Bahnstrecke nach Karlsruhe, wodurch auch größere Städte gut erreichbar sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Lageraum



Technikraum

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung

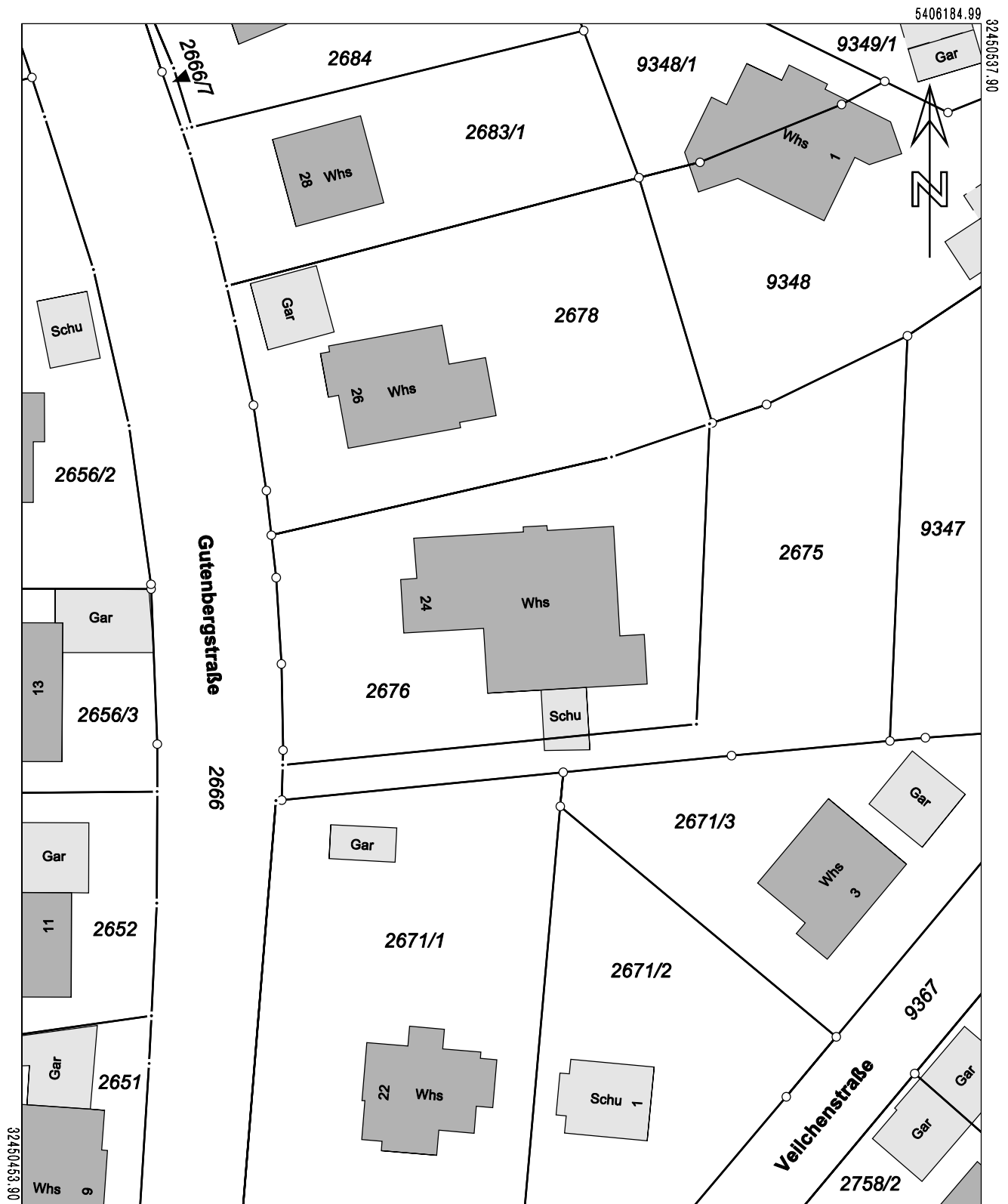


Exposé - Anhänge

1. Flurstück

Flurstück: 2676
Flur: 2666
Gemarkung: Gaggenau

Gemeinde: Gaggenau
Kreis: Rastatt
Regierungsbezirk: Karlsruhe



5406081.49

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.