

Exposé

Wohnung in Kürzell

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial in Kürzell mit großer Garage + Garten



Objekt-Nr. OM-452026

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Tiergartenstraße 31
77974 Kürzell
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	40,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Kürzell erwartet Sie diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche in 77974 Kürzell. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich aktuell im Trockenbauzustand und bietet somit die ideale Grundlage, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Der Innenausbau kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet und fertiggestellt werden – eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Individualität und Gestaltungsspielraum legen.

Die durchdachte Raumaufteilung mit fünf Zimmern ermöglicht flexible Nutzungskonzepte: Ob großzügiges Familienwohnen mit Homeoffice oder die Aufteilung in mehrere WG-Zimmer zur Vermietung – hier sind verschiedene Konzepte realisierbar.

Ein besonderes Highlight ist die große Garage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gartenanteil, der zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Das Gebäude ist mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet und wird über eine Ölheizung in Kombination mit Solarthermie beheizt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 160 m² Wohnfläche

5 Zimmer mit flexibler Nutzung

Große Garage

Gartenanteil

Trockenbauzustand – Ausbau nach eigenen Vorstellungen

Ideal für Familien oder Kapitalanleger (z. B. WG-Vermietung)

Ruhiges 3-Parteien-Haus

Ölheizung + Solarthermie

Vollwärmeschutz am Gebäude

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten oder ein attraktives Renditeobjekt zu entwickeln.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in 77974 Kürzell, einem Ortsteil der Gemeinde Meißenheim im Ortenaukreis in Baden-Württemberg. Kürzell zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was zu einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung bzw. im benachbarten Meißenheim. Weiterführende

Schulen, Ärzte, Apotheken und ein breiteres Einkaufsangebot sind in den nahegelegenen Städten Lahr und Offenburg schnell erreichbar.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Bundesstraße B36 sowie die Autobahn A5 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine gute Anbindung in Richtung Freiburg, Karlsruhe und Straßburg gewährleistet ist. Auch Pendler profitieren von der Nähe zu den Wirtschaftsstandorten der Region.

Die naturnahe Lage am Rande des Rheinauen-Gebiets bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Insgesamt vereint der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Garage

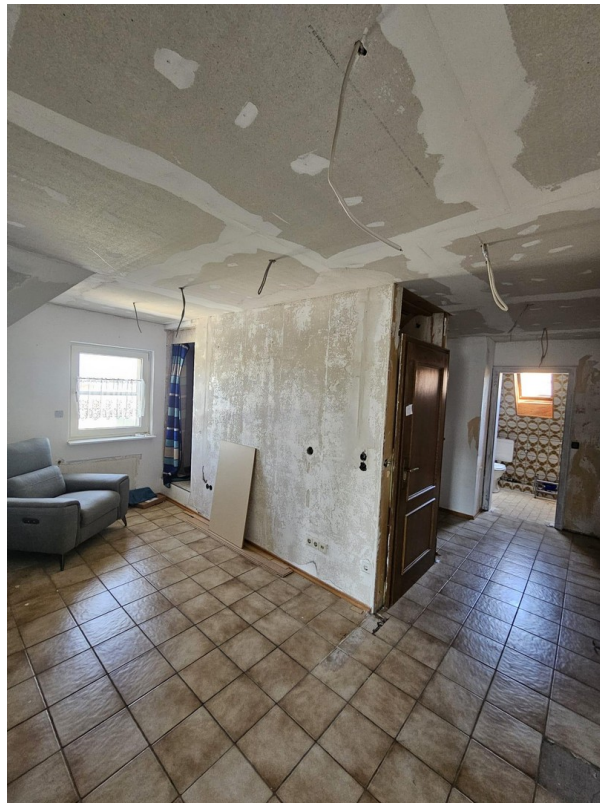


Wintergarten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Grundrisse

