

Exposé

Einfamilienhaus in Herbolzheim

Großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Lage in Herbolzheim



Objekt-Nr. OM-454189

Einfamilienhaus

Verkauf: **398.000 €**

79336 Herbolzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	167,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Herbolzheims Innenstadt, unweit von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Der Bahnhof ist etwa 700m entfernt.

Der älteste Gebäudeteil des Hauses stammt von ca. 1900 und wurde ab 1993 umfassend saniert und erweitert, einschließlich Dach, Wanddämmung, Elektrik und Fenster. Zuletzt wurden 2016 eine neue Gasbrennwerttherme, eine moderne EBK, eine Sauna und ein neues Bad mit Fußbodenheizung eingebaut.

Erdgeschoss:

- Küche mit angeschlossenem Esszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Heizungsraum mit kleiner Werkstatt
- ehemalige Garage, die als Kellerersatz dient
- Schuppen

Obergeschoss:

- Großes helles Wohnzimmer mit hoher Decke und Kaminofen
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- kleine gemütliche Sauna
- Zwischenraum
- zwei Schlafzimmer

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit angrenzendem Bad
- Galerie
- kleines Schlafzimmer oder Büro

Auf der Eingangsseite des Hauses ist momentan ein unbefestigter Stellplatz, der aber auch zu einem kleinen Vorgarten angelegt werden kann. Es gibt sonst keinen Garten oder Hof, der zum Gebäude gehört (Vorteil: nur 11€ Grundsteuer/Monat)

Das Haus erfüllt Energieeffizienzklasse D. Geheizt wird mit Gas und Stückholz (Grundofen im Wohnzimmer).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Es kann ein Darlehen von 235.000€ übernommen werden für 0,66% effektiv Zinsen. Laufzeit noch bis 31.07.31.

Es gibt eine Verkaufswertermittlung von 2017, die bei 350.000€ liegt und eine Wertschätzung der Bank von 2025, an der wir uns orientieren. Der Verkaufspreis ist also nicht aus der Luft gegriffen.

Pläne des Umbaus von 1997 sind vorhanden, können gerne vor Ort angeschaut werden.

Lage

Ruhige Wohnlage in altem Siedlungsgebiet

Herbolzheim ist eine lebendige Stadt im Kreis Emmendingen in Baden-Württemberg. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A5 und die Anbindung an das regionale Bahnnetz gut. In 20-30 min. erreicht man Freiburg.

Es gibt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung (Europapark) und man ist sofort in wunderschöner Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht Hof

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Kaminofen OG



Balkon OG



Sauna OG

Exposé - Galerie



Zwischenraum OG



Schlafzimmer1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2 OG



Galerie DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Einbauschränk DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Schlafzimmer klein DG

Exposé - Galerie



Küche EG



Kochzeile mit Theke EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Bad EG mit Wanne

Exposé - Galerie



Abstellraum EG