

# Exposé

## Villa in Gaggenau

**+++ Villenanwesen mit außergewöhnlichem Grundstück  
in begerter Lage von Gaggenau+++**



Objekt-Nr. OM-457653

**Villa**

Verkauf: **865.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Oesterle

76571 Gaggenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

zwischen historischem Charme, idyllischer Ruhe und großem Entwicklungspotenzial erwartet Sie hier eine Immobilie mit Seltenheitswert:

Ein stilvolles Wohnhaus aus dem Jahr 1929 auf einem traumhaften Grundstück mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> Fläche – eingebettet in attraktiver Lage von Gaggenau.

Bereits beim Betreten des Anwesens entfaltet sich die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Der gewachsene Charakter der Immobilie, kombiniert mit dem weitläufigen Grundstück und altem Baumbestand, vermittelt ein Gefühl von Freiheit, Privatsphäre und Lebensqualität, das heute nur noch selten zu finden ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Historisches Wohnhaus mit Charme und Seele
- \* Baujahr 1929
- \* Ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Wunderschönes Grundstück mit ca. 1.650 m<sup>2</sup>
- \* Ruhige und dennoch zentrale Lage
- \* Viel Potenzial zur individuellen Modernisierung
- \* Ideal für Familien, Naturliebhaber oder stilbewusste Käufer
- \* Großzügige Gartenflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

- Ein Zuhause mit Persönlichkeit -

Das Haus begeistert mit seinem authentischen Altbauflair und bietet eine hervorragende Basis, um stilvolles Wohnen mit modernem Komfort zu verbinden. Viele originale Elemente unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder repräsentatives Zuhause mit besonderem Ambiente.

Der Zustand des Hauses bietet zugleich attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und den Wert einer charaktervollen Immobilie nachhaltig steigern möchten.

- Ein Grundstück wie aus dem Bilderbuch -

Das außergewöhnlich große Grundstück mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> ist zweifellos das Herzstück dieser Immobilie.

Eine grüne Oase voller Ruhe, Charme und Möglichkeiten.

Ob stilvoll angelegter Garten, Spielparadies für Kinder, Rückzugsort im Grünen oder repräsentative Außenanlage – hier genießen Sie Raum zur Entfaltung in einer selten gewordenen Dimension.

Die Kombination aus Größe, gewachsenem Charakter und Lage macht dieses Grundstück zu einer echten Besonderheit.

- Attraktive Lage zwischen Natur und Lebensqualität -

Die Immobilie befindet sich in der Baden-Badener Straße in Gaggenau – einer äußerst begehrten Wohnlage mit hervorragender Verbindung aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur.

Die Nähe zu Baden-Baden, dem Schwarzwald sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie Baden-Baden, Rastatt und Karlsruhe in kurzer Zeit.

- Fazit

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Charakter, Raum und Potenzial.

Ein Haus mit Geschichte.

Ein Grundstück mit Seele.

Ein Ort, an dem etwas ganz Besonderes entstehen kann.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht



# Exposé - Galerie



Ansicht

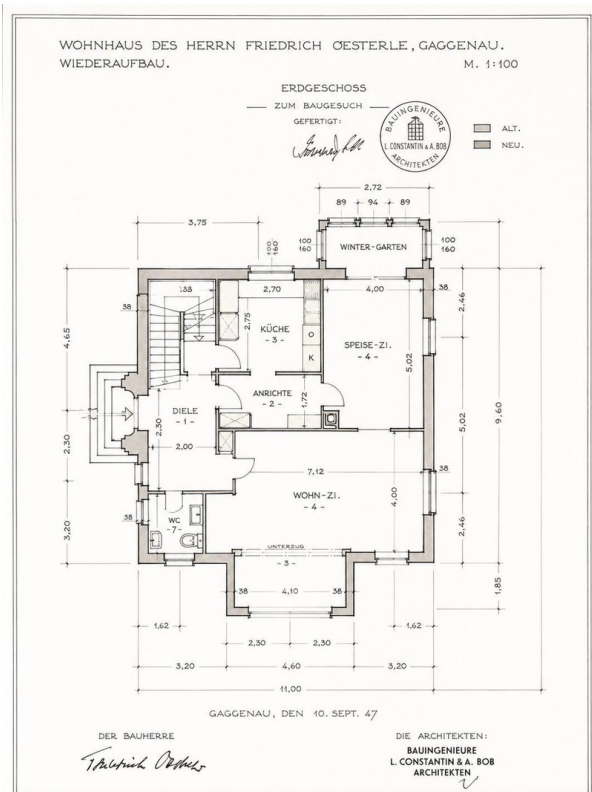


Wohnzimmer mit Kamin

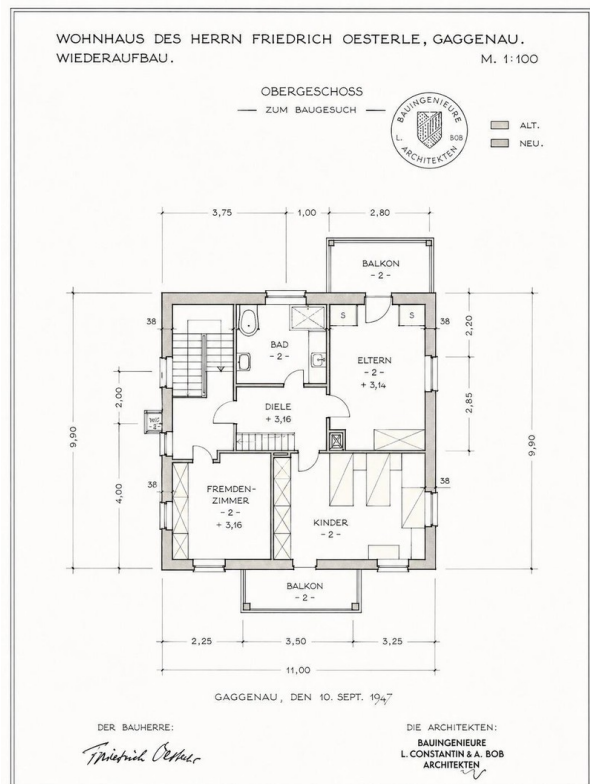
# Exposé - Galerie



Aussicht



Grundriss



# Exposé - Galerie

