

Exposé

Einfamilienhaus in Birkenfeld Charmantes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-464019**

Einfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Caroline Armbruster

Im Reutbusch
75217 Birkenfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	312,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit besonderem Charme in ruhiger Lage von Birkenfeld-Obernhausen. Das ursprünglich im Jahr 1870 erbaute Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnfläche beträgt ca. 84m² nach Abzug der Dachschrägen. Die tatsächliche Grundfläche des Hauses liegt bei rund 136 m². Durch den Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2021 entstand zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Wohnraum.

Highlights der Immobilie:

- * Baujahr 1870
- * Ca. 84 m² Wohnfläche nach Abzug der Dachschrägen
- 312 qm Grundstück
- * Ausgebautes Dachgeschoss (2021)
- * Moderne Vinylböden
- * Großzügiges Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- * Offener Vorraum/Wintergartenbereich
- * Teilunterkellert (ca. zur Hälfte unterkellert)
- * Fahrradgarage
- * Drei Stellplätze direkt am Haus

Modernisierungen:

- * Gasheizung aus 2015
- * Photovoltaikanlage vorhanden
- * Umfangreiche Sanierung der Heizungsanlage im Jahr 2026
- * Elektrik erneuert 2019
- * Fenster erneuert 2019
- * Dachboden gedämmt
- * Garten neu angelegt 2021

Der schön gestaltete Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Familie, Freizeit und gemütliche Stunden im Freien.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die den Charme eines älteren Hauses mit bereits durchgeführten Modernisierungen schätzen.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stellen Ihnen die Immobilie persönlich vor.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Birkenfeld-Obernhausen, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Birkenfeld bei Pforzheim. Die naturnahe Umgebung bietet hohe Lebensqualität und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



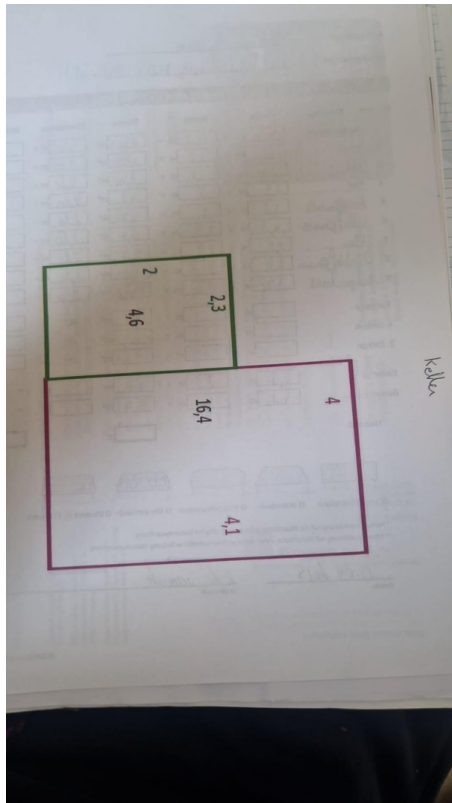
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

