

PROVISIONSFREI

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES
EIN- BIS ZWEIFAMILIENHAUS
MIT POTENTIAL & AUSBLICK INS GRÜNE
HOHBERGSTR. 58A, 76337 WALDBRONN



Ruhige Lage, großes Grundstück, helle & flexibel gestaltbare Räume - ideal für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung. Ein Objekt für individuelle Umgestaltung.

2.214

Einwohner
Etzenrot

10 min

Fahrzeit
zur A8

13.977

Einwohner
Waldbronn

25 min

Fahrzeit nach
Karlsruhe City



ORT

Waldbronn-Etzenrot liegt im Landkreis Karlsruhe und gehört zur Gemeinde Waldbronn mit rund 14.000 Einwohnern.

Durch die optimale Anbindung an die Technologieregion Karlsruhe ist Etzenrot eine attraktive Wohngemeinde und Wirtschaftsstandort für ortsansässige und internationale Unternehmen zugleich.

Waldbronn bietet hohe Lebensqualität, eine Thermalquelle und die Nähe zum Schwarzwald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie sind vor Ort oder schnell mit dem Auto erreichbar.

Die Stadtbahn S1/S11 ist zu Fuß erreichbar und verbindet Etzenrot mit Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die B3 und A8 sorgen für schnelle Wege nach Karlsruhe, Ettligen und Pforzheim.

Natur und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – mit Albtalradweg, Albtalbad und den umliegenden Wäldern direkt vor der Tür.



573 m²

Grundstück

11 min

Fußweg
zur S-Bahn

3 Min

Fußweg zur
Bushaltestelle

1 min

Fußweg
in die Natur



GRUNDSTÜCK

Das Grundstück befindet sich in ruhiger, naturnaher Umgebung mit sanfter Hanglage. Auf der Südostseite sind eine Terrasse und ein individuell gestaltbarer Garten vorhanden. Ein Balkon auf der Nordwestseite bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Lage kombiniert Sonne, Ruhe und Fernblick in angenehmer Weise.



HAUS

Das Wohnhaus wurde vermutlich um das Jahr 1976* errichtet.

1988 wurde das Dachgeschoss mit dem Einbau von Dachflächenfenstern als Wohnbereich ausgebaut und 1994 die Elektroanlage teilweise erneuert.

Dachdämmung sowie Fassadendämmung sind vorhanden, bieten jedoch energetisch deutliches Verbesserungspotenzial.

Positiv hervorzuheben ist die massive Bauweise des Hauses, die helle Belichtung der Räume durch viele Fenster sowie die gut nutzbare Raumstruktur. Mit einem durchdachten Sanierungskonzept lässt sich hier moderner, effizienter Wohnraum mit individuellem Charakter schaffen.

Die Zentralheizung (Öl) ist veraltet und nicht mehr betriebsbereit. Die Sanitärbereiche, Oberflächen und Teile der Elektrotechnik entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik.

*genaues Baujahr unbekannt. Ein Kaufvertrag aus dem Jahr 1976 weist das Grundstück als Bauplatz aus. Die Fenster stammen ebenfalls aus diesem Jahr. Bauunterlagen liegen nicht vor.



222 m²
Wohnfläche

573 m²
Grundstück

8
Zimmer

39 m²
zusätzliche
Nutzfläche



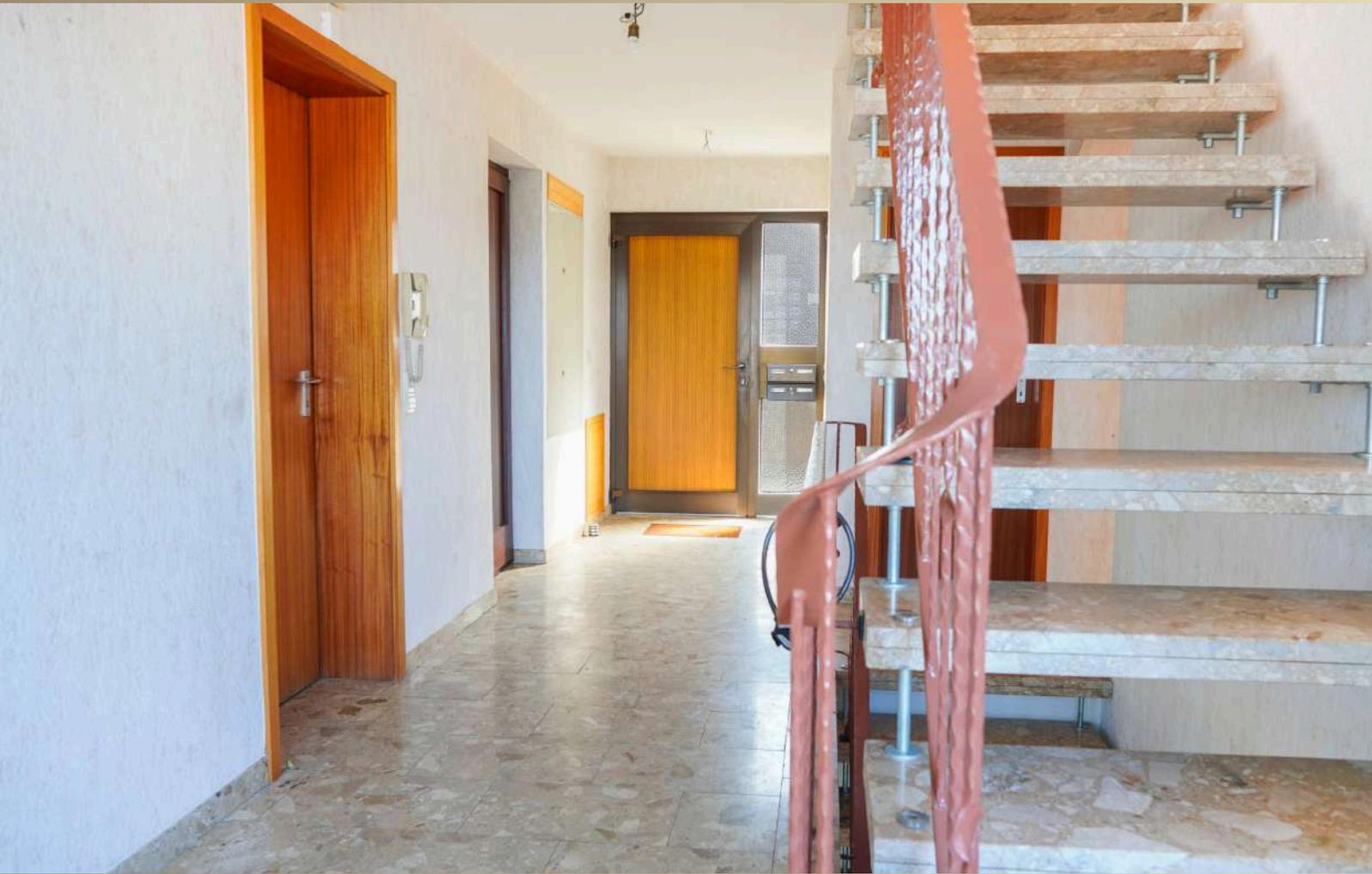
AUF EINEN BLICK

- Bauweise: Massiv
- Dach: Satteldach mit Dachziegeleindeckung, teilausgebaut 1989
- Fassade: gedämmt
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Terrasse: Süd-Ost ca. 16 m²
- Balkon: Nord-West ca. 20 m²
- Nutzfläche: 19 m² Garage im Haus integriert, 20 m² Kellerräume
- Ausbaupotential: Dachgauben und Umgestaltung der Garage zu Wohnfläche möglich
- Kaminofen aus 2011, 7 kW,
- Ölheizung defekt, 10.000 Liter Erdtank vorhanden

KAUFPREIS 440.000 €

HOHBERGSTR. 58A, 76337 WALDBRONN



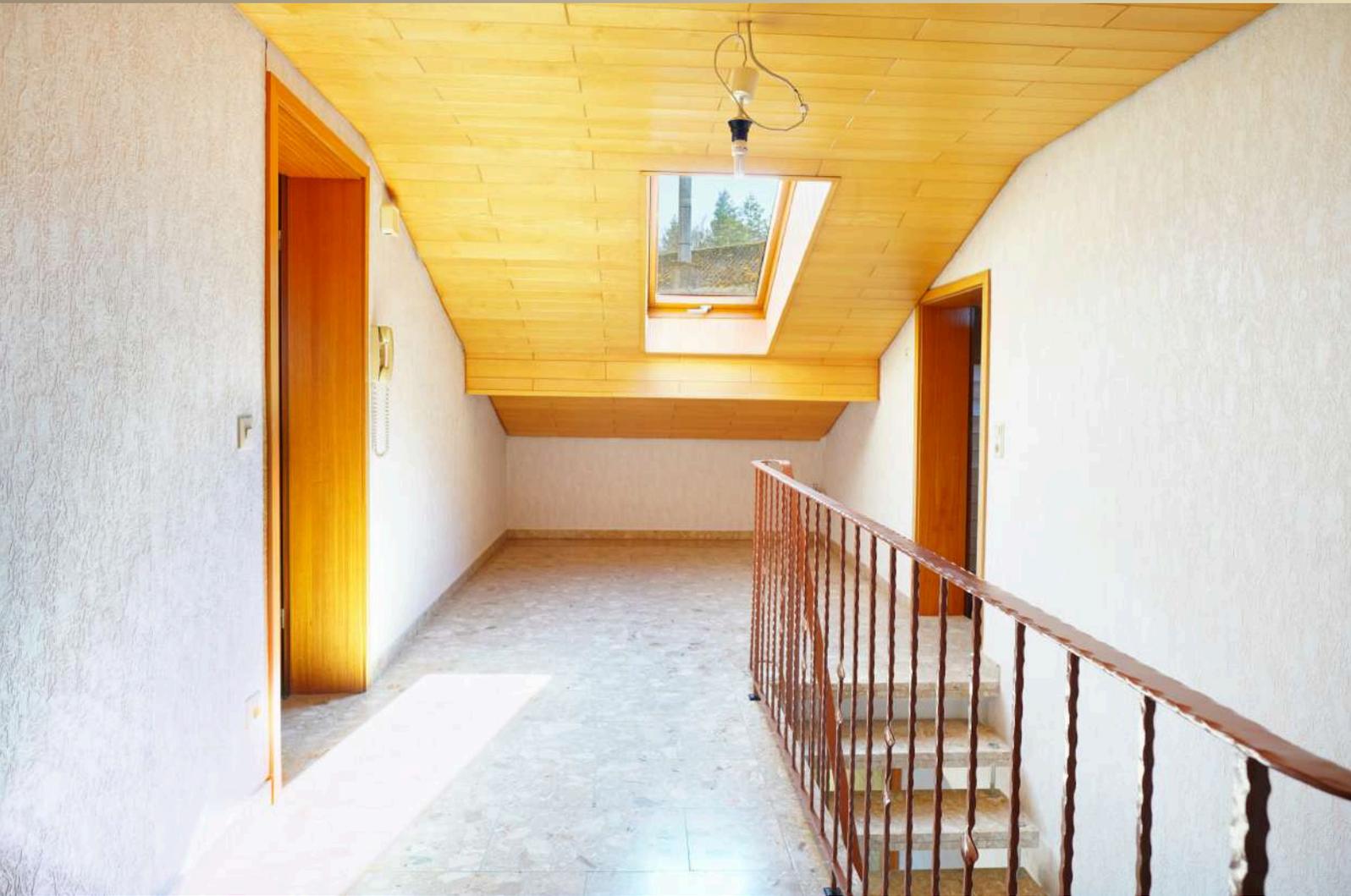


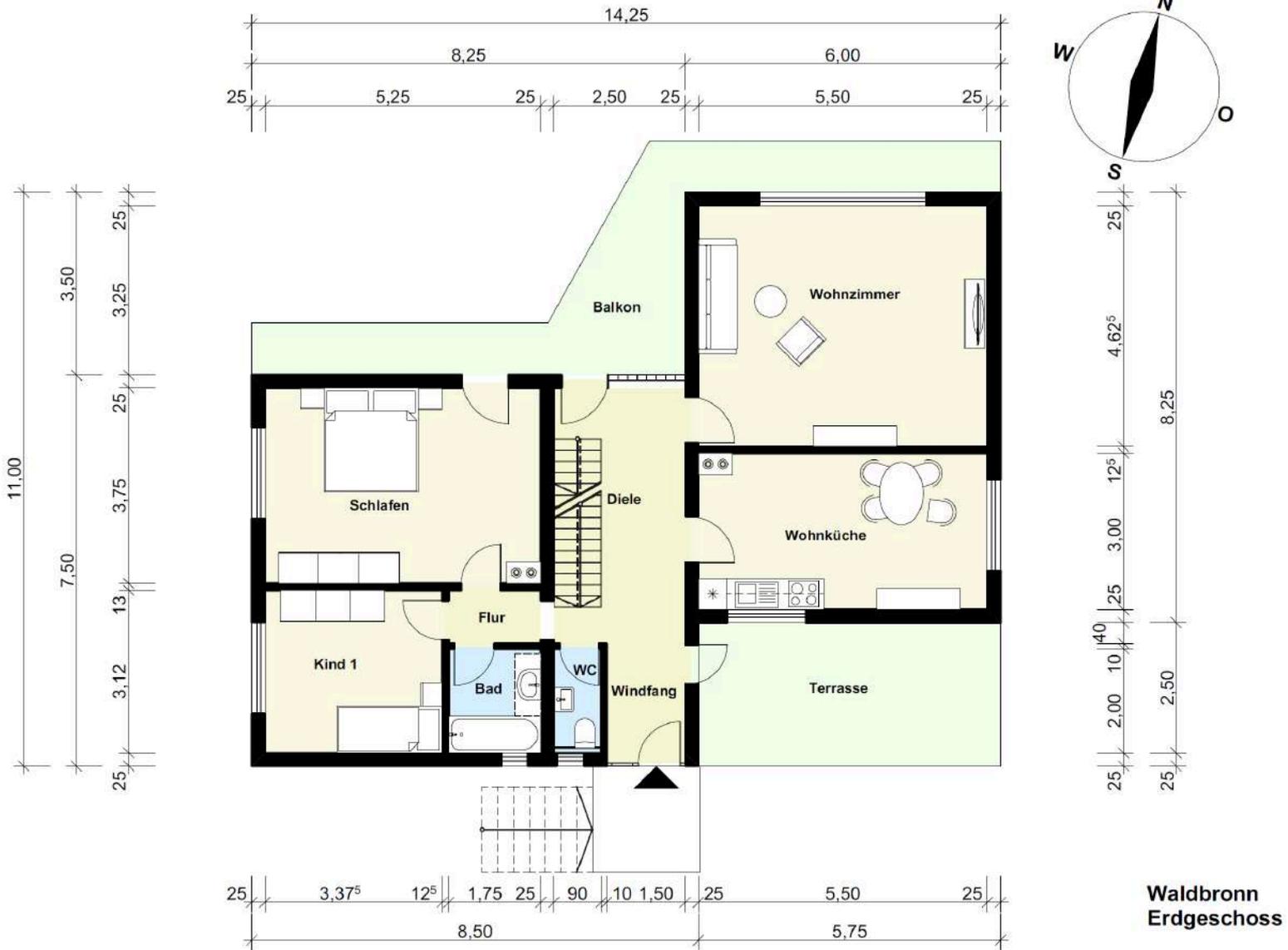


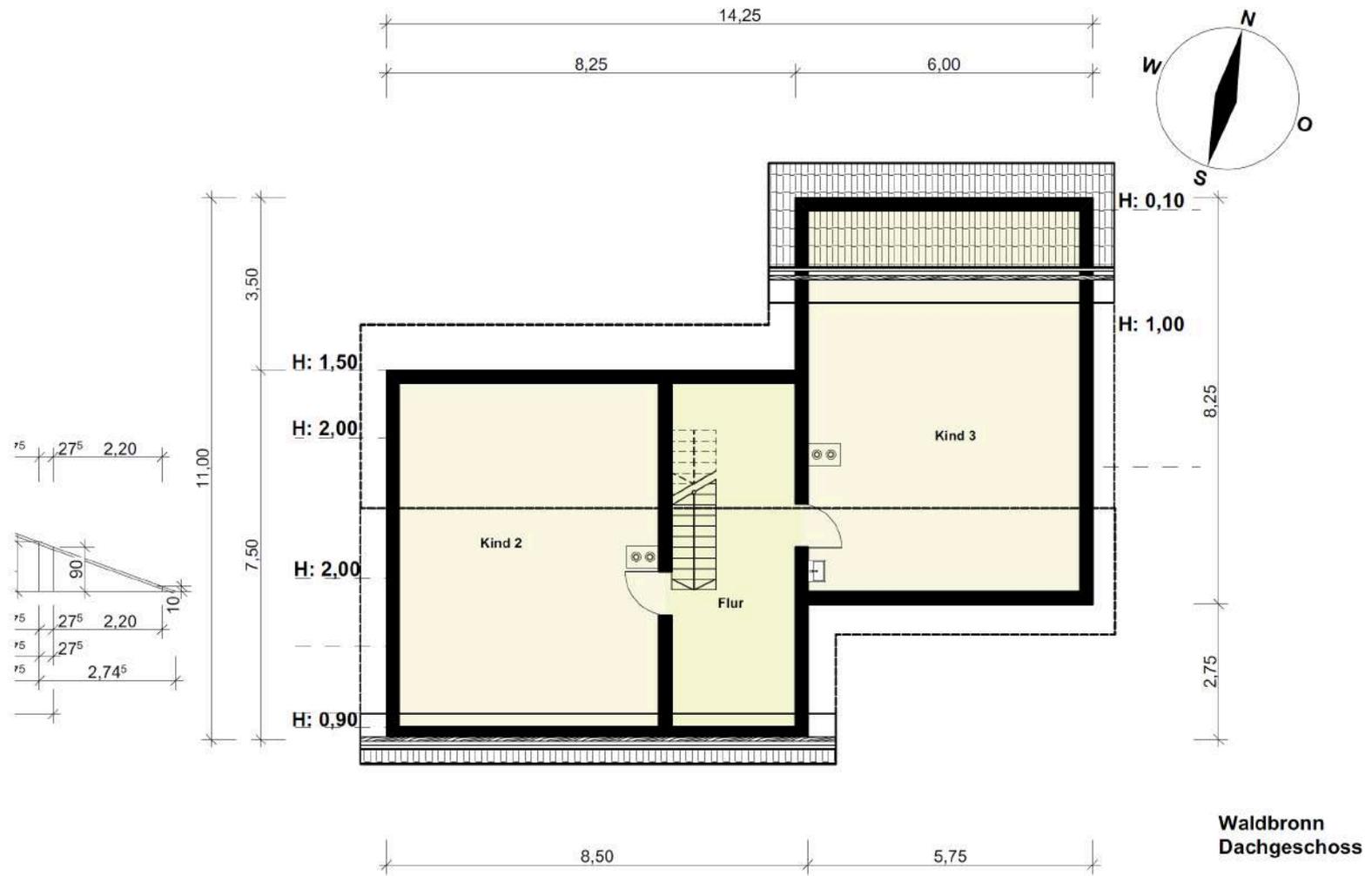












PROVISIONSFREI

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES
EIN- BIS ZWEIFAMILIENHAUS
MIT POTENTIAL & AUSBLICK INS GRÜNE
HOHBERGSTR. 58A, 76337 WALDBRONN

KAUFPREIS 440.000 €

Julian Fenster

Mobil & WhatsApp: +49 176 816 222 64

Email: julian.fenster@segetis.de

Markus Eppler

Mobil & WhatsApp: +49 173 926 49 19

Email: m.eppler.me@gmail.com