

Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürrheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse

Haus:

- ✓ Ideal als **Mehrgenerationenhaus** o.ä., erweiterbar durch Anbau oder Aufstockung
- ✓ 247,94 m² Wohnfläche / 301,36 m² Nutzfläche, Teilungserklärung vorhanden
- ✓ 3 Etagen, 10 Zimmer, 3 Bäder, 4 WCs, 2 Küchen, 2 Garagen, Kaminofen
- ✓ Das Haus wird bis zum Verkaufsabschluss noch vom Besitzer bewohnt und kann unmittelbar danach umgebaut, vermietet oder selbst bewohnt werden
- ✓ **Geringer Sanierungsbedarf:** Dachfenster, Warmwasserspeicher (Tank), Schlafzimmer OG, Gesamtkostenvoranschlag: ~13.000€. – *in Absprache durchführbar*
- ✓ 170,32 kWh/(m²*a) Energiebedarf

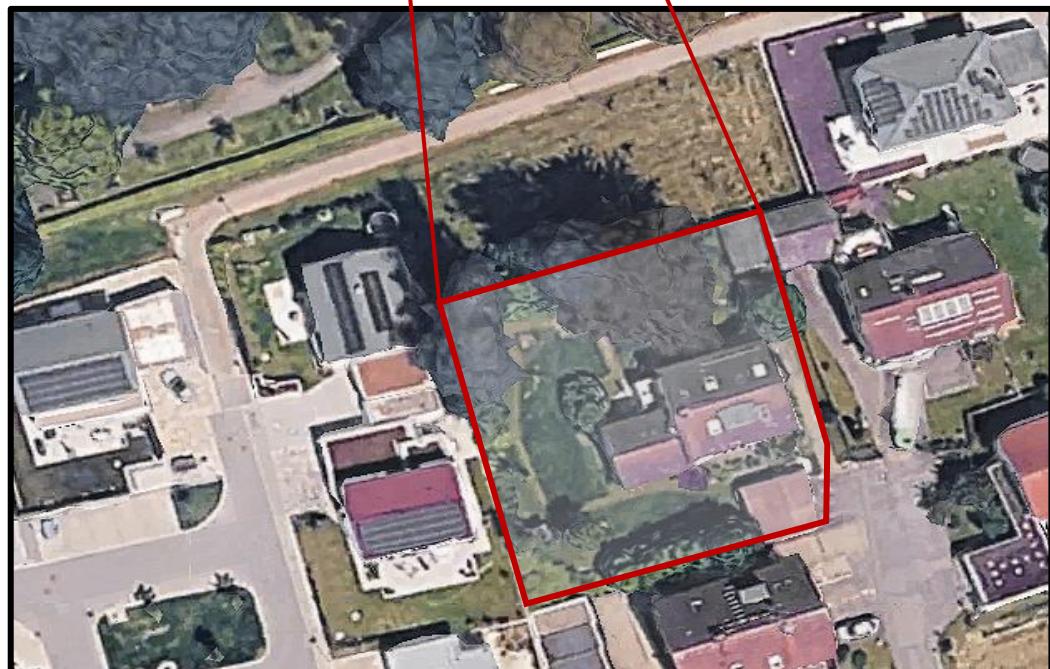
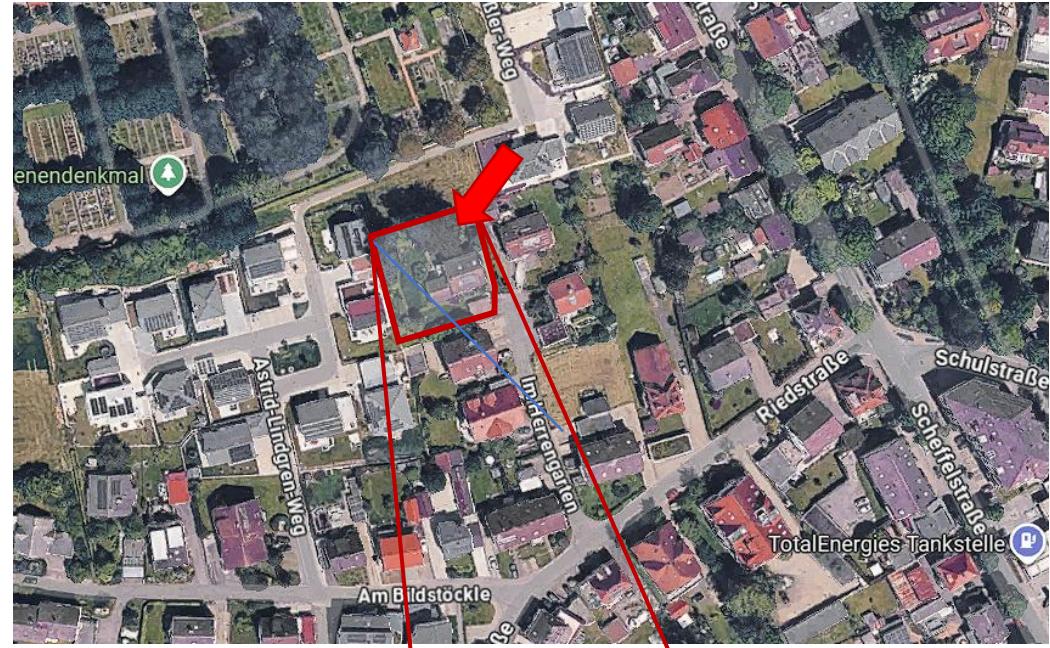
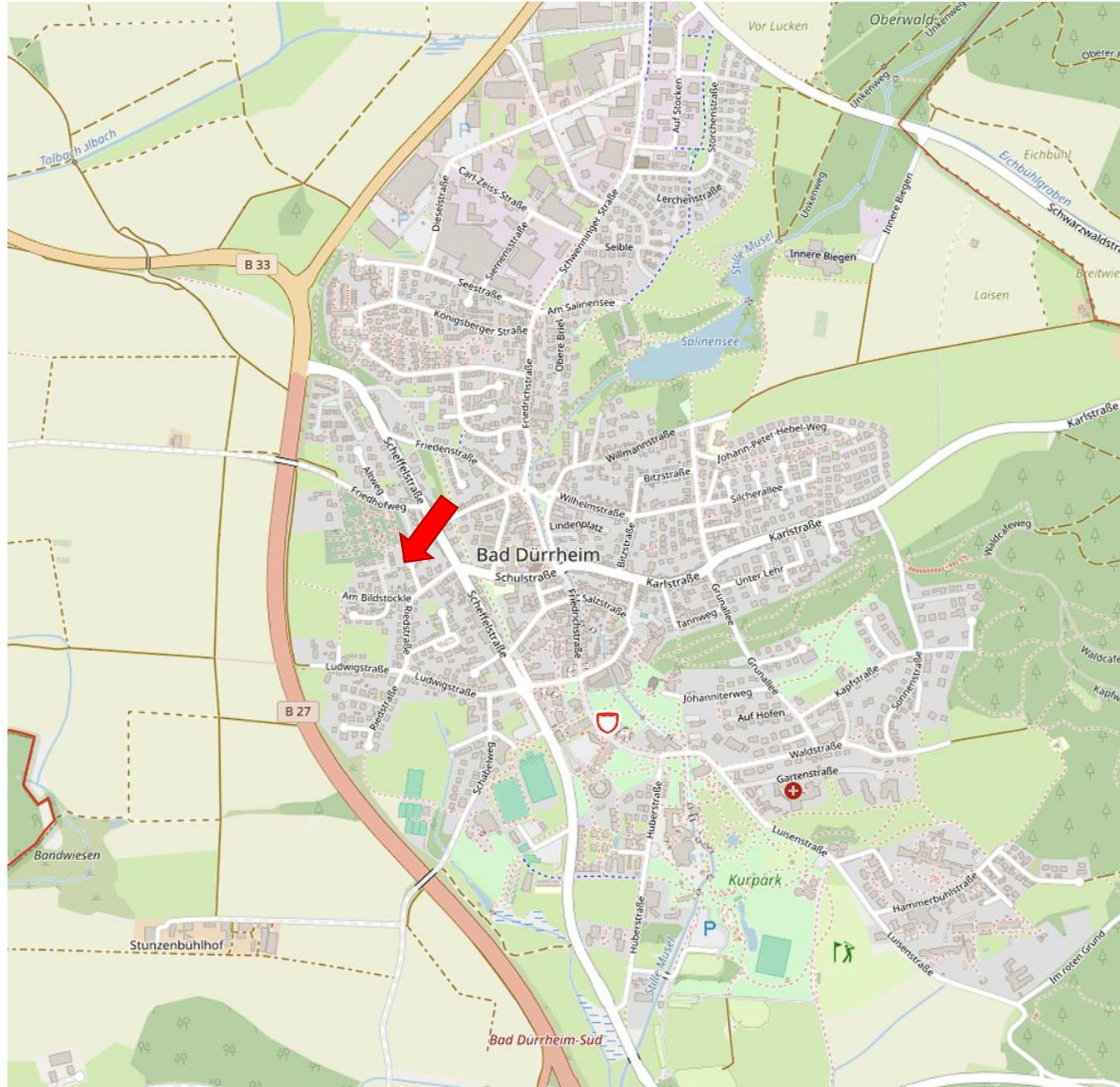


Grundstück:

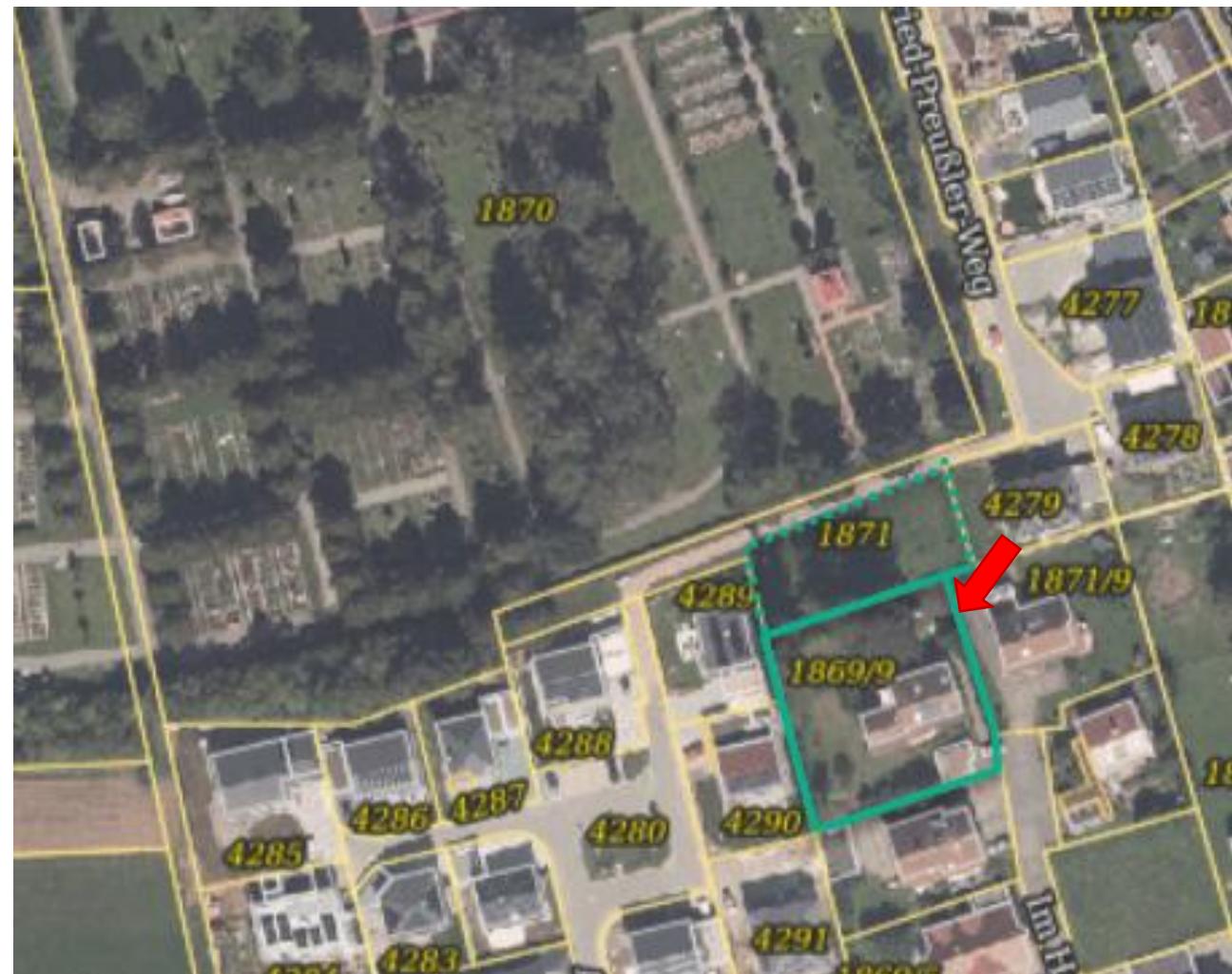
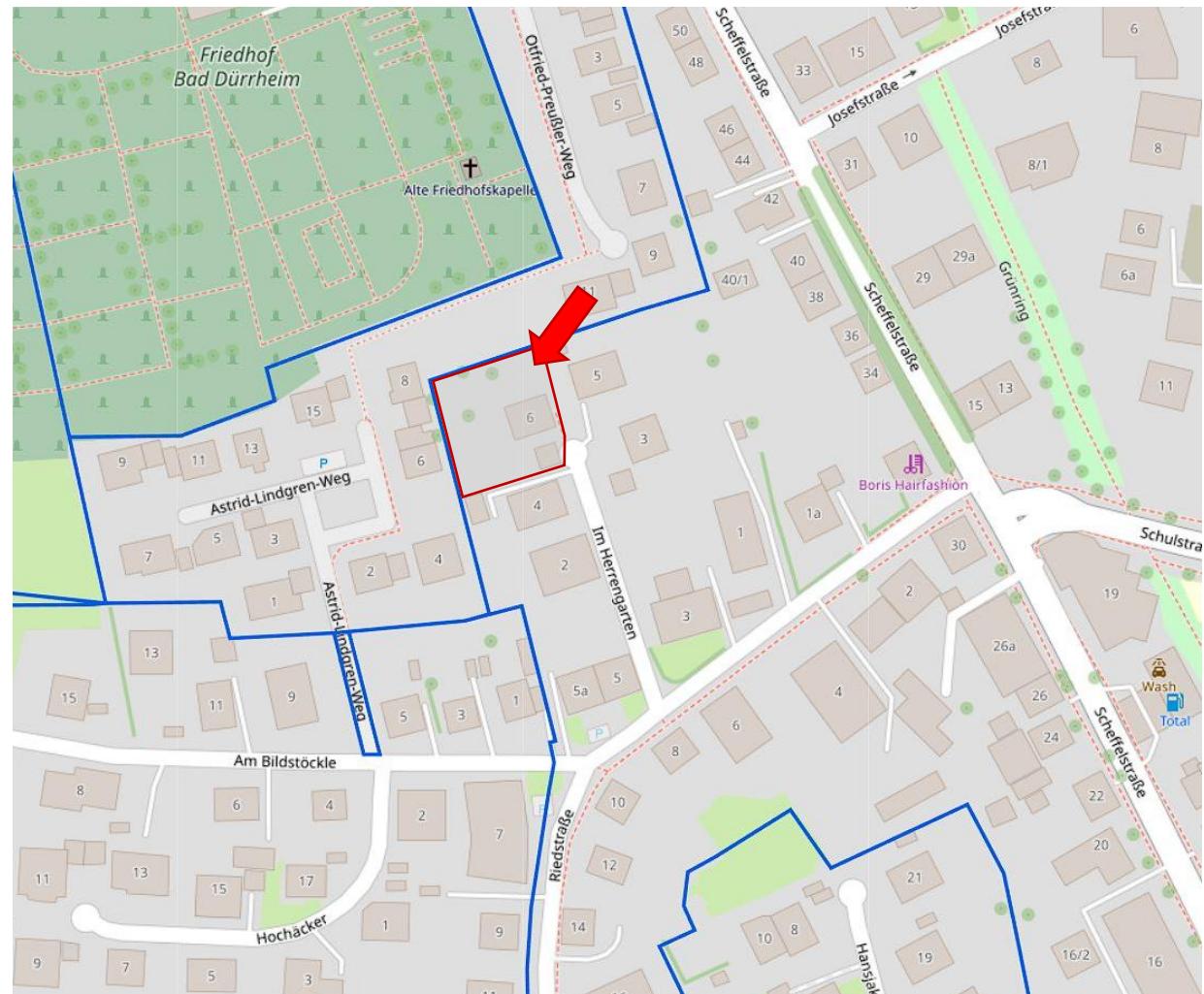
- ✓ **Großes Grundstück (Nr. 1869/9)** mit Garten (1245 m²) am Ende eines Wendehammers, familienfreundlich, keine Durchgangsstraße, kaum Verkehr
- ✓ **Kein Bebauungsplan** für angebotenes Grundstück, dadurch flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Umbau und **Entwicklungspotential für Neubau-Projekte**
- ✓ Nördlich angrenzende Streuobstwiese (Nr. 1871) aktuell als Ausgleichsfläche "Baugebiet Herrengarten (ca. 800m²)" als **optionale Grundstückserweiterung mit Bebauung** denkbar
- ✓ Dahinter ruhiger Friedhof mit viel Grünfläche und altem Baumbestand



Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürrheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse



Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürrheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse



Außenansichten



Außenansichten



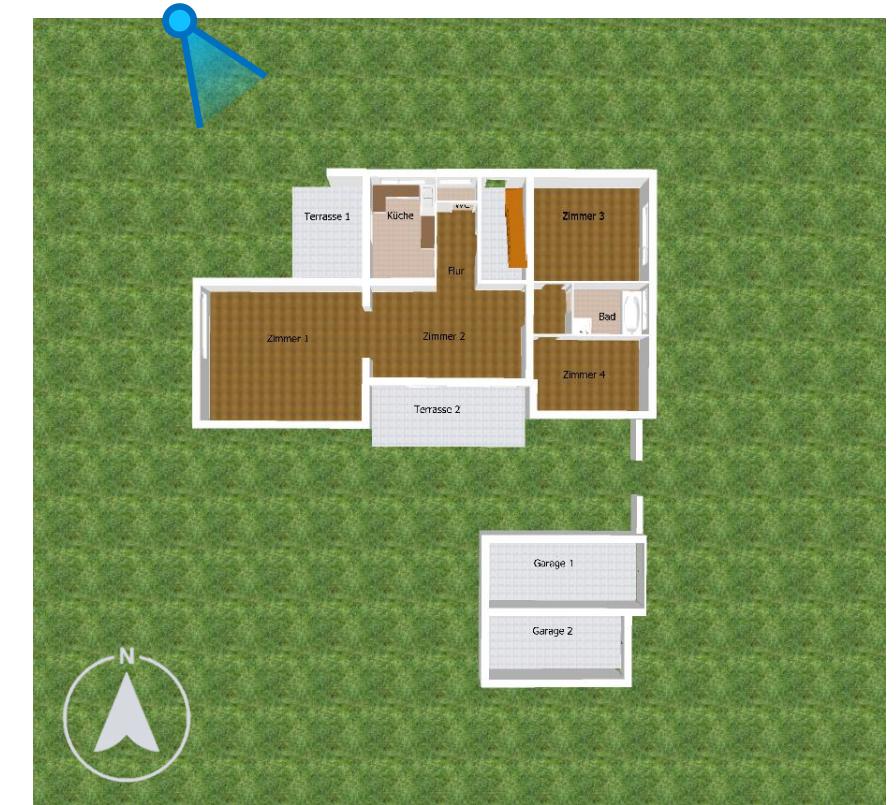
Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



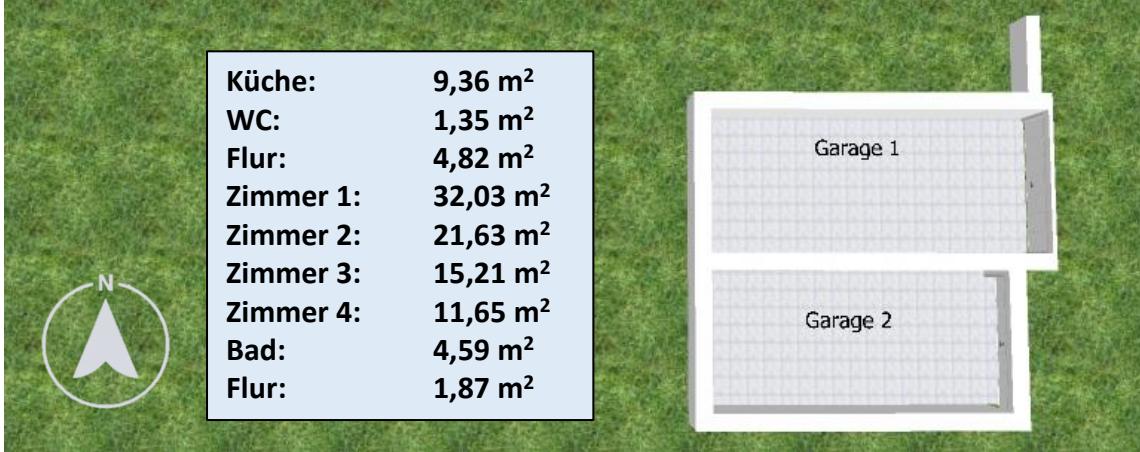
Außenansichten



Außenansichten



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² Wohnfläche / 143 m² Nutzfläche inkl. Garage und Keller)



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



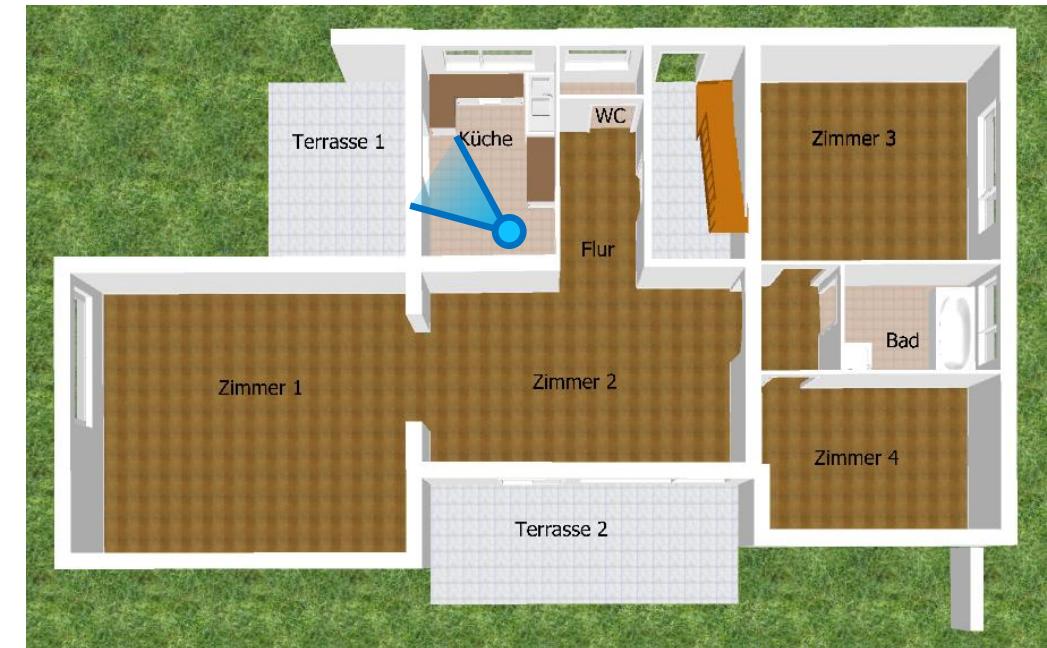
Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



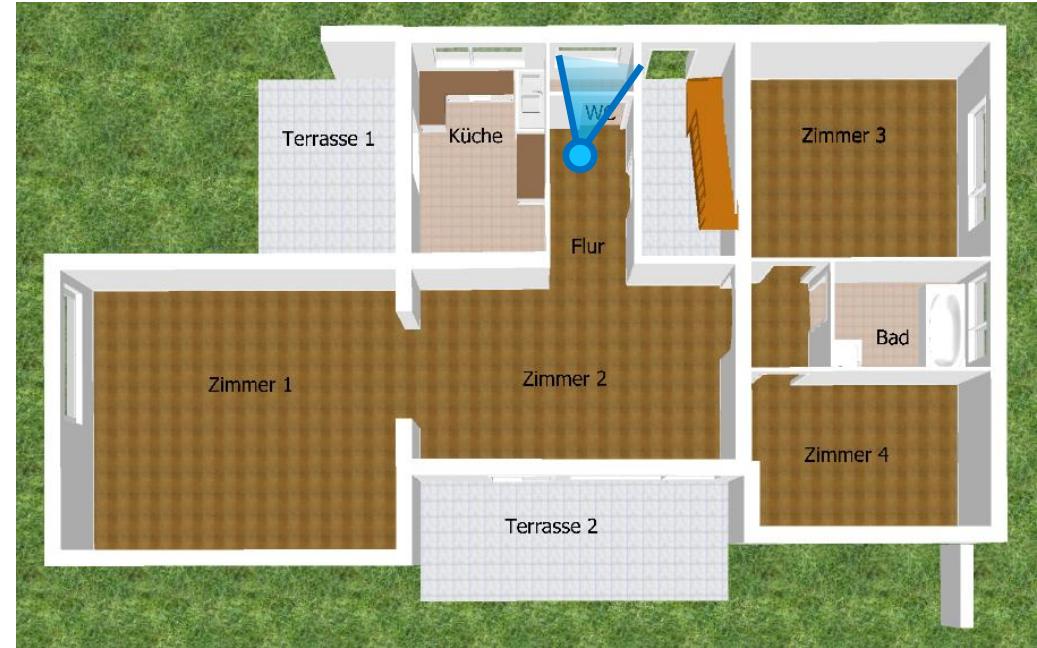
Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



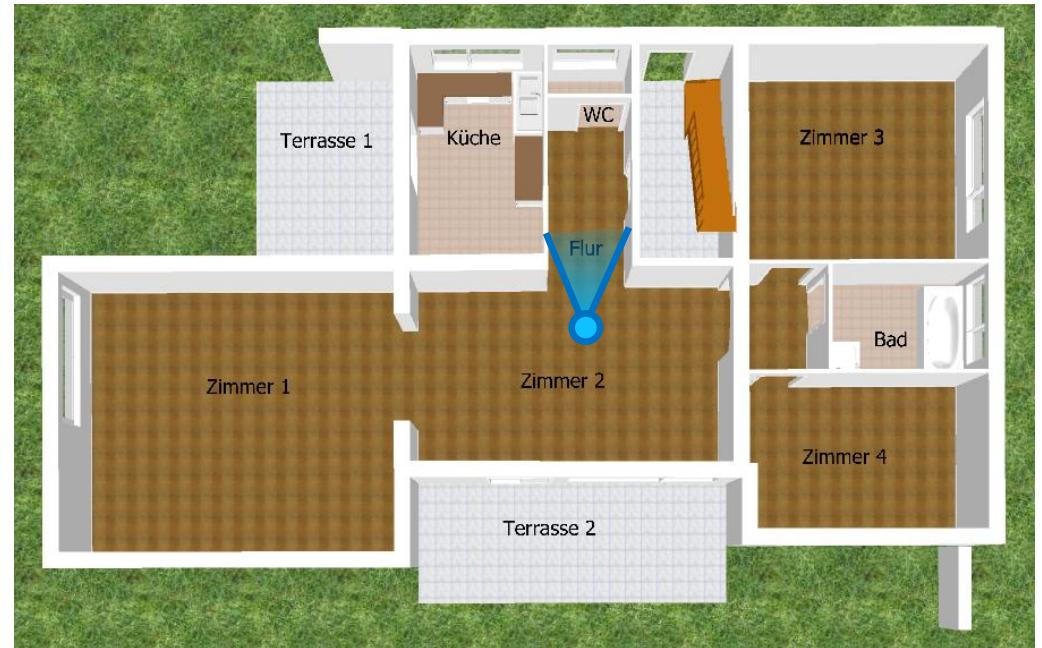
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



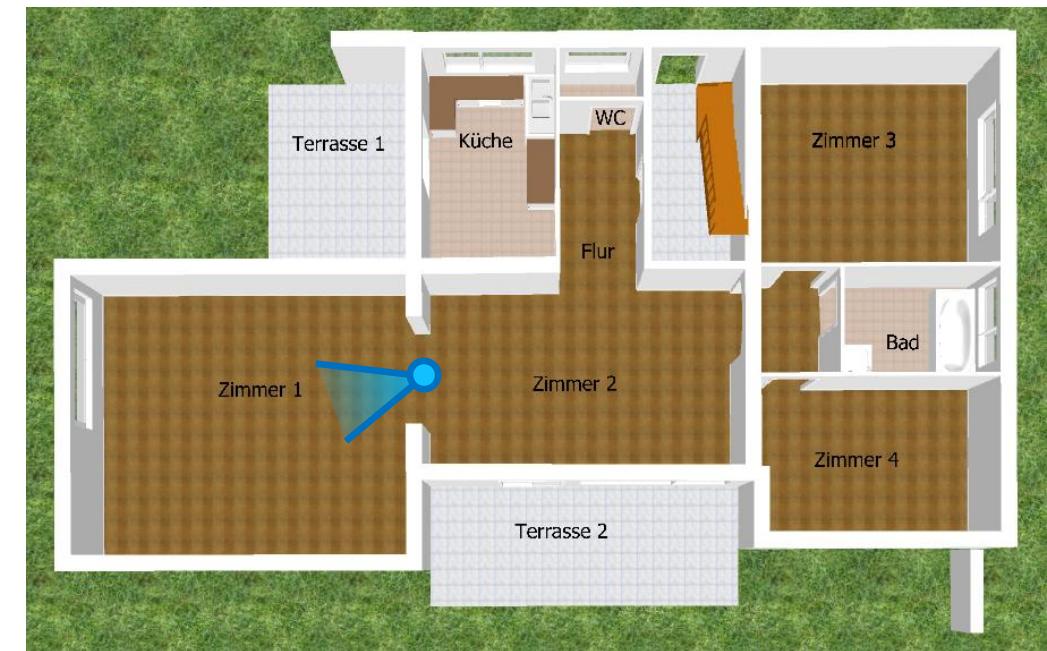
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



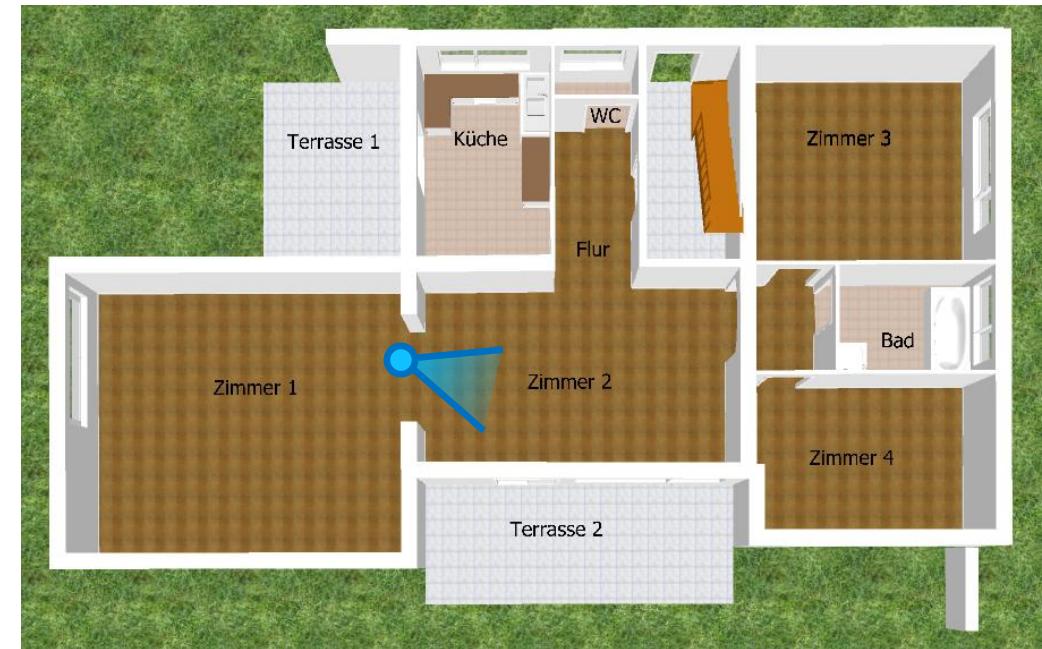
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



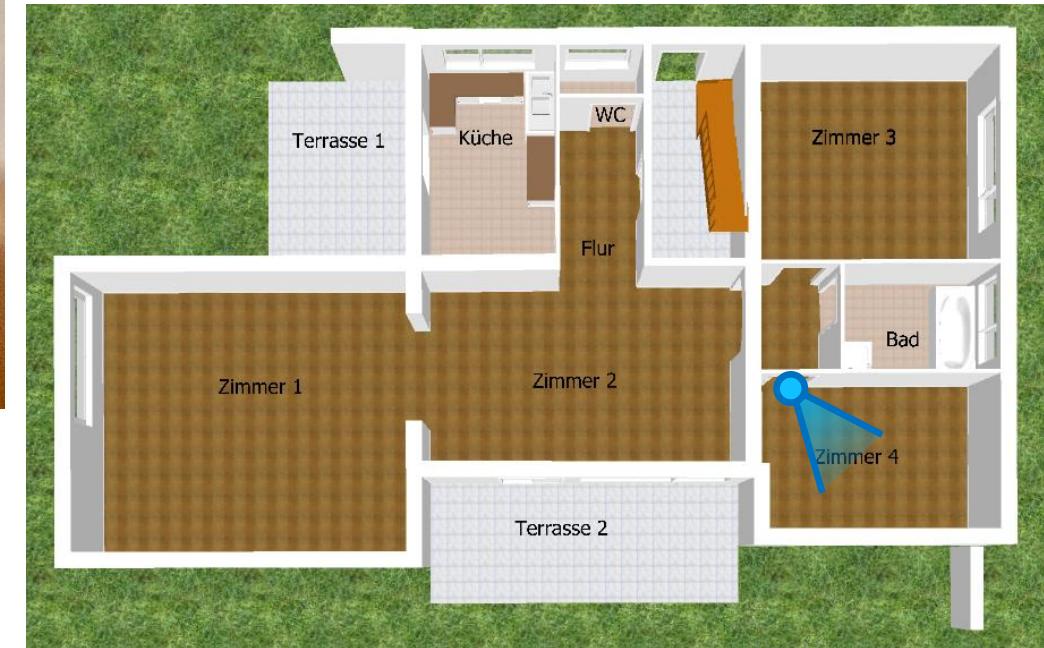
Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



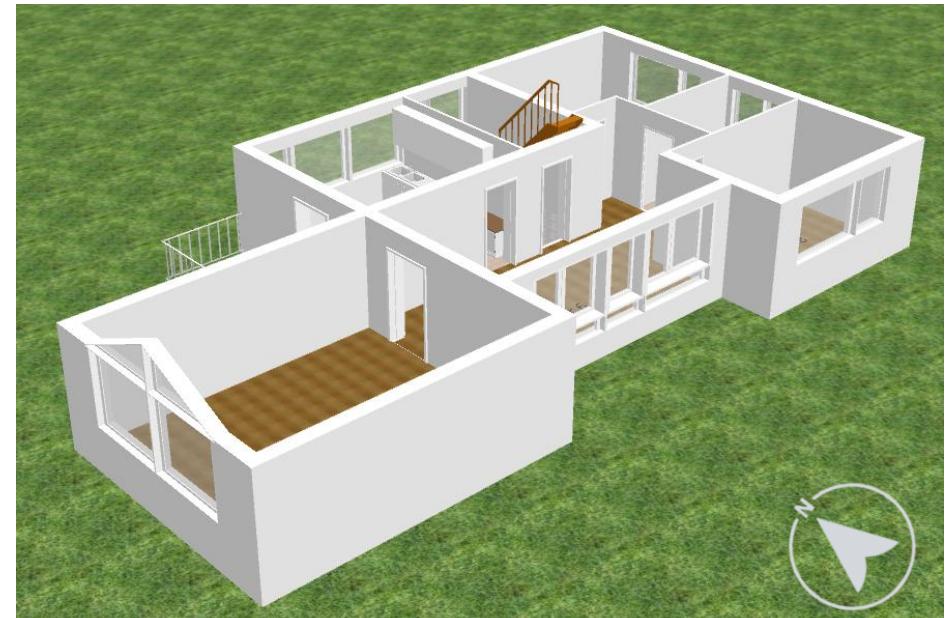
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² Wohnfläche / 157 m² Nutzfläche inkl. DG)



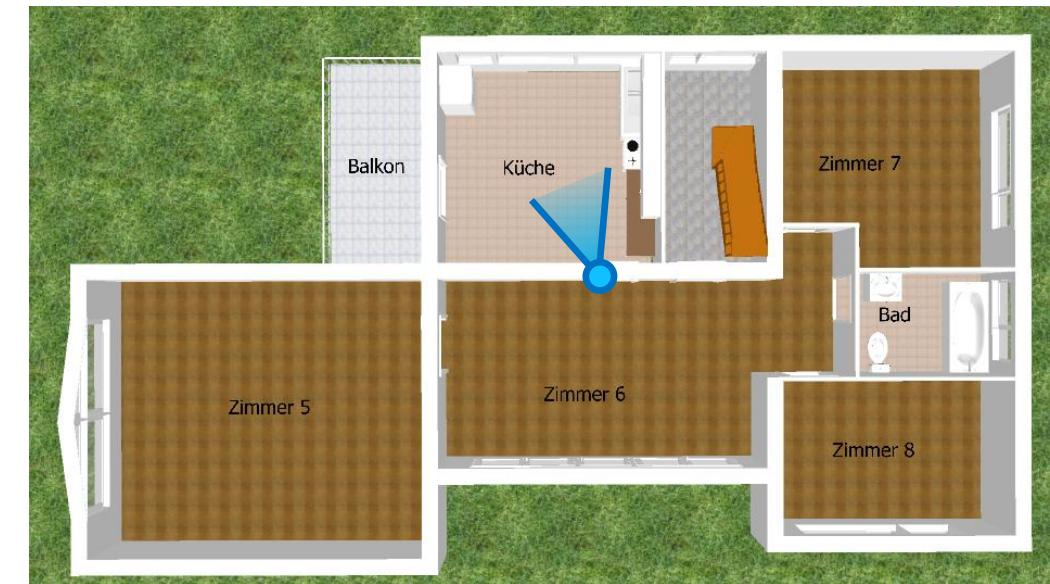
Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



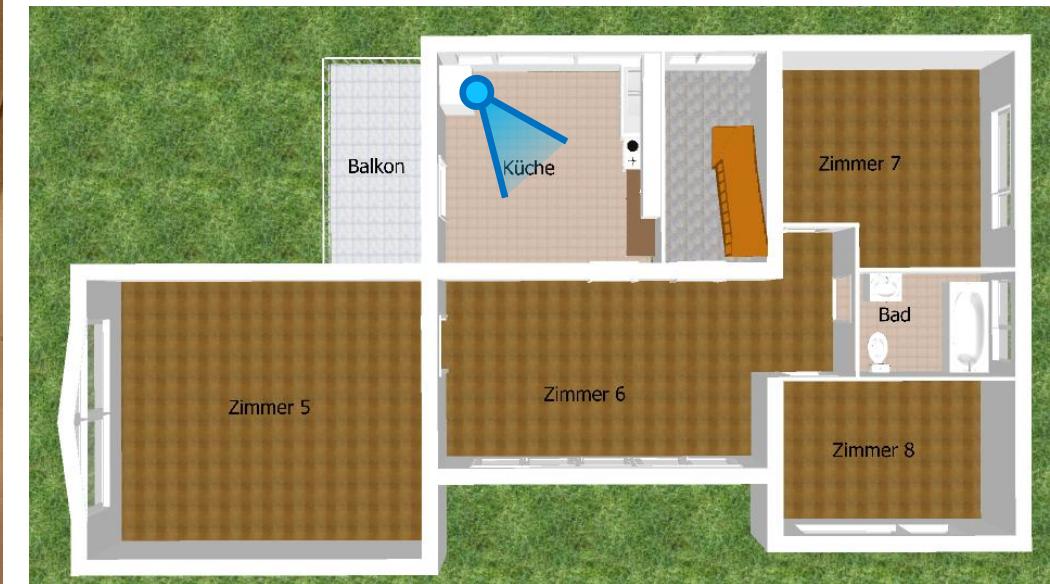
Küche:	15,41 m²
Zimmer 5:	28,83 m²
Zimmer 6:	31,54 m²
Zimmer 7:	14,30 m²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m²
Vorraum:	2,98 m²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



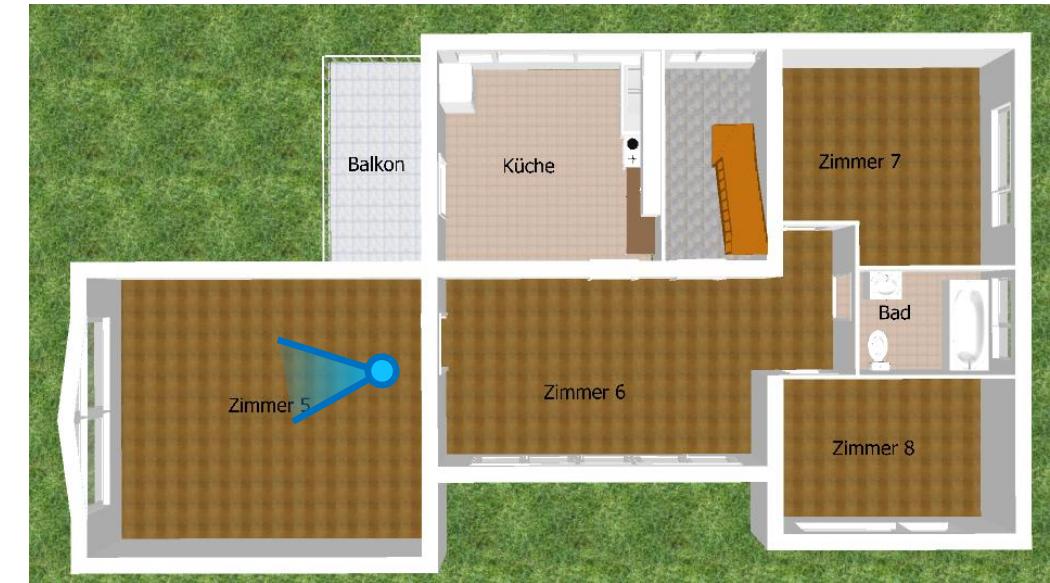
Küche:	15,41 m²
Zimmer 5:	28,83 m²
Zimmer 6:	31,54 m²
Zimmer 7:	14,30 m²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m²
Vorraum:	2,98 m²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)

Achtung: Dieses Bild entspricht nicht dem aktuellen Zustand des Zimmers

Aufgrund einer verbogenen Blechverwahrung eines Dachfensters (bestätigt durch einen Sachverständigen der Versicherung) gab es vor einem Jahr einen Wasserschaden in diesem Zimmer, welches daraufhin fachmännisch trockengelegt wurde. Die Holzverkleidung der Wände und Decke wurde entfernt. Das Zimmer ist seitdem komplett trocken und somit bereit für Innenausbau und könnte laut **Kostenvoranschlag von ca. 1000€** jederzeit wieder bezugsfertig gemacht werden.



- Aktuelles Foto kann nachgereicht werden -

Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



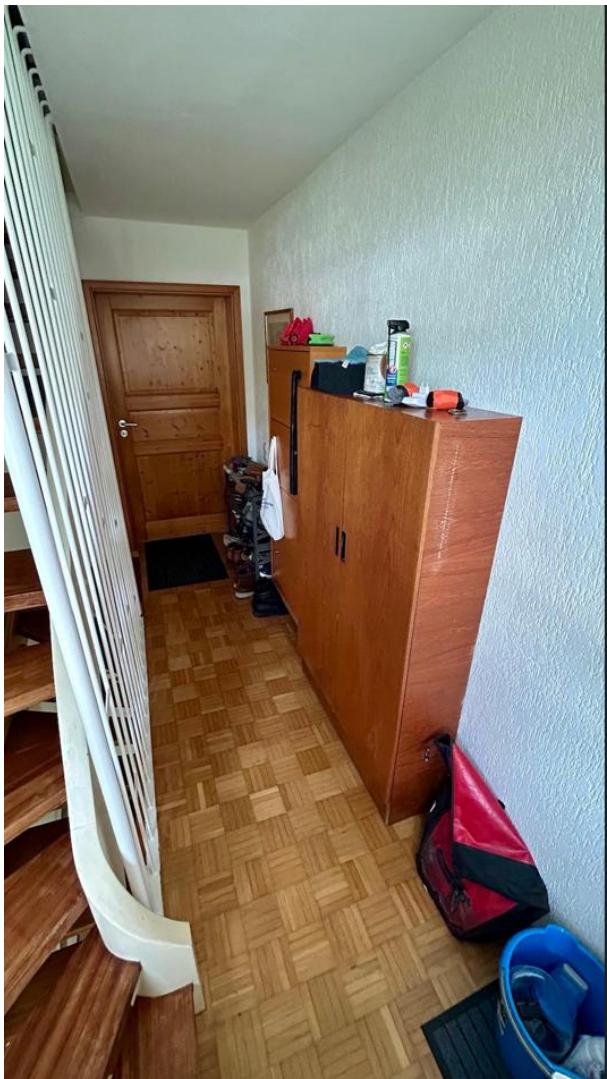
1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



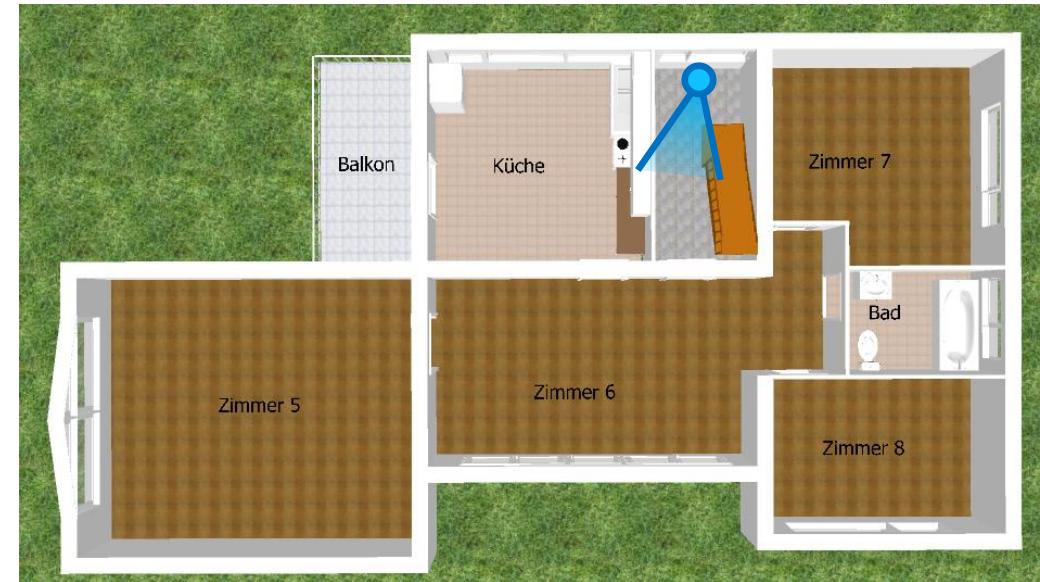
Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche

Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)

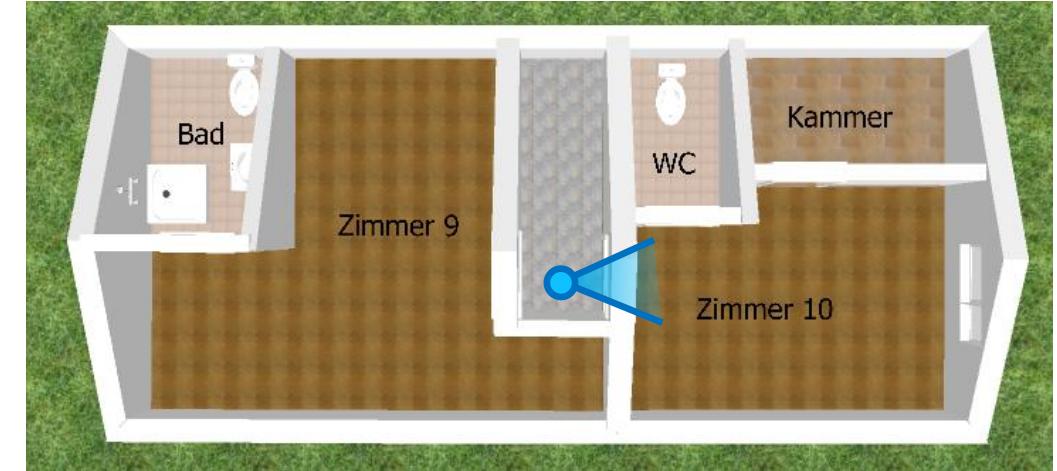


Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)

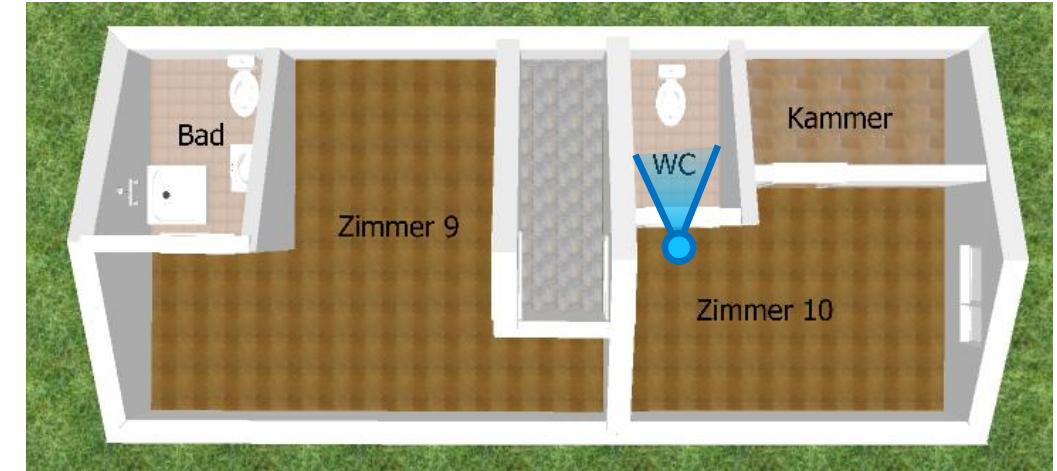


Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Anhang

