



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CTu-72524

## Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Gaggenau-Sulzbach

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**330.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unseren**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>189,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>465,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Dielen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.01.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>201,7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>28.01.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Gaggenau ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs rund acht Kilometer nordöstlich von Baden-Baden. Sie ist nach der Kreisstadt Rastatt und vor der Stadt Bühl die zweitgrößte Stadt des Landkreises Rastatt und bildet zusammen mit der südlichen Nachbarstadt Gernsbach ein Mittelzentrum innerhalb der Region Karlsruhe. Eingebettet in die malerische Landschaft des Nordschwarzwalds bietet Gaggenau eine harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre freundliche Gemeinschaft, gepflegte Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus.***

***Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Gaggenau im Ortsteil Sulzbach. Bushaltestellen, eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Schwimmbad befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, alle weiterführenden Schulen, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen.***

***Die Autobahn A5 ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an die Städte Karlsruhe, Freiburg und Basel.***

***Wohlfühlen ist hier garantiert!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

***Eigener Wohn(t)raum und / oder Kapitalanlage - entscheiden Sie selbst!***

***FALC Immobilien stellt Ihnen dieses Zweifamilienhaus im schönen Gaggenau, Ortsteil Sulzbach vor.***

***Das Haus wurde 1951 in massiver Bauweise erstellt und 1965 erweitert. Es bietet Ihnen mit einem Grundstück von 465 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.***

***Das Gebäude verfügt in drei aufgeteilten Wohneinheiten (Teilungserklärung und Aufteilungsplan liegen vor) über insgesamt 7 Zimmer, eine ausgebauten Dachspitze, drei Tageslichtbäder, zwei Küchen und einen Balkon. Profitieren Sie zusätzlich von einem Dachspeicher, einer geräumigen Scheune (über den Garagen), vier Kellerräumen, zwei Garagen und ein Schuppen. Bei der hier angebotenen Immobilie ist auch noch ein ruhig gelegener Garten mit Sitzfläche inklusive.***

***Auf den Böden im Obergeschoss laufen Sie im Wohnbereich auf Bambusparkett, in der Küche auf Buchenparkett (beides von 2005), im Wohnbereich im Dachgeschoss auf Eichenparkett und in der Dachspitze auf Eichen- und Nussbauparkett.***

***Der Dachspeicher und die Scheune bieten Potenzial für den Ausbau zu weiterem Wohnraum.***

***Bei den Fenstern handelt es sich zum großen Teil um doppelt verglaste Holzrahmen, im Obergeschoss um doppelt verglaste Kunststoffrahmen. Beheizt wird das Objekt mit Gas (dezentrale Öfen im EG), Holz (u.a. Bullerjan im OG) und Strom (Bäder im EG und DG, Durchlauferhitzer für Brauchwasser). 2001 wurde das Dach erneuert und gedämmt sowie die Fassade gestrichen.***

***Für schnelles Internet sorgen Anbieter wie Unitymedia/Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload.***

***Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127196>***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Rohdiamant wartet auf Handwerker!***

***Treten Sie ein und lassen Sie Ihrer Gestaltungsfantasie freien Lauf.***

***Die Wohneinheiten des Hauses stellen sich wie folgt im Detail dar:***

***Erdgeschoss (eigenes Grundbuch)***

***Ca. 69 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 1 Küche mit Zugang zur Veranda und zum Garten, 1 Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken, ein Flur mit Zugang zum Keller, Ausstattung "einfach". Geeignet für Paare und kleine Familien!***

***Obergeschoss (eigenes Grundbuch)***

***Ca. 62 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, 1 Küche mit heller Essecke, 1 Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken, 1 Balkon mit Blick zum Garten, 1 Flur mit Zugang zur Scheune, Ausstattung "mittel". Perfekt für Singles oder Paare!***

***Dachgeschoss mit Dachspitze (eigenes Grundbuch)***

***Ca. 58 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, 1 Flur / Büro, 1 Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken, Dachspitze mit Flur und kleinem Zimmer, Ausstattung "mittel". Ideal für Singles und Paare!***

***Im Obergeschosses entspricht die lichte Raumhöhe im Wohnzimmer ca. 2,19 m und im Schlafzimmer ca. 2,23 m (abgehängte Decken), im kleinen Zimmer der Dachspitze 2,04 m. Die Balkonfläche wurde zu 50 % bei der Wohnfläche berücksichtigt.***

***Hier haben Sie viel Platz, um Ihre Wohn- und Gartenträume zu verwirklichen.***

***Sie möchten die ersten Gestaltungsideen in Ihrem Kopf durch eine Besichtigung ergänzen? Dann klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an:  
clemens.tuerk@falcimmo.de***

***Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!***

***Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Clemens Türk, clemens.tuerk@falcimmo.de***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Pfinztalstraße 59, 76227 Karlsruhe-Durlach.***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:***

***[www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html](http://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html) oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

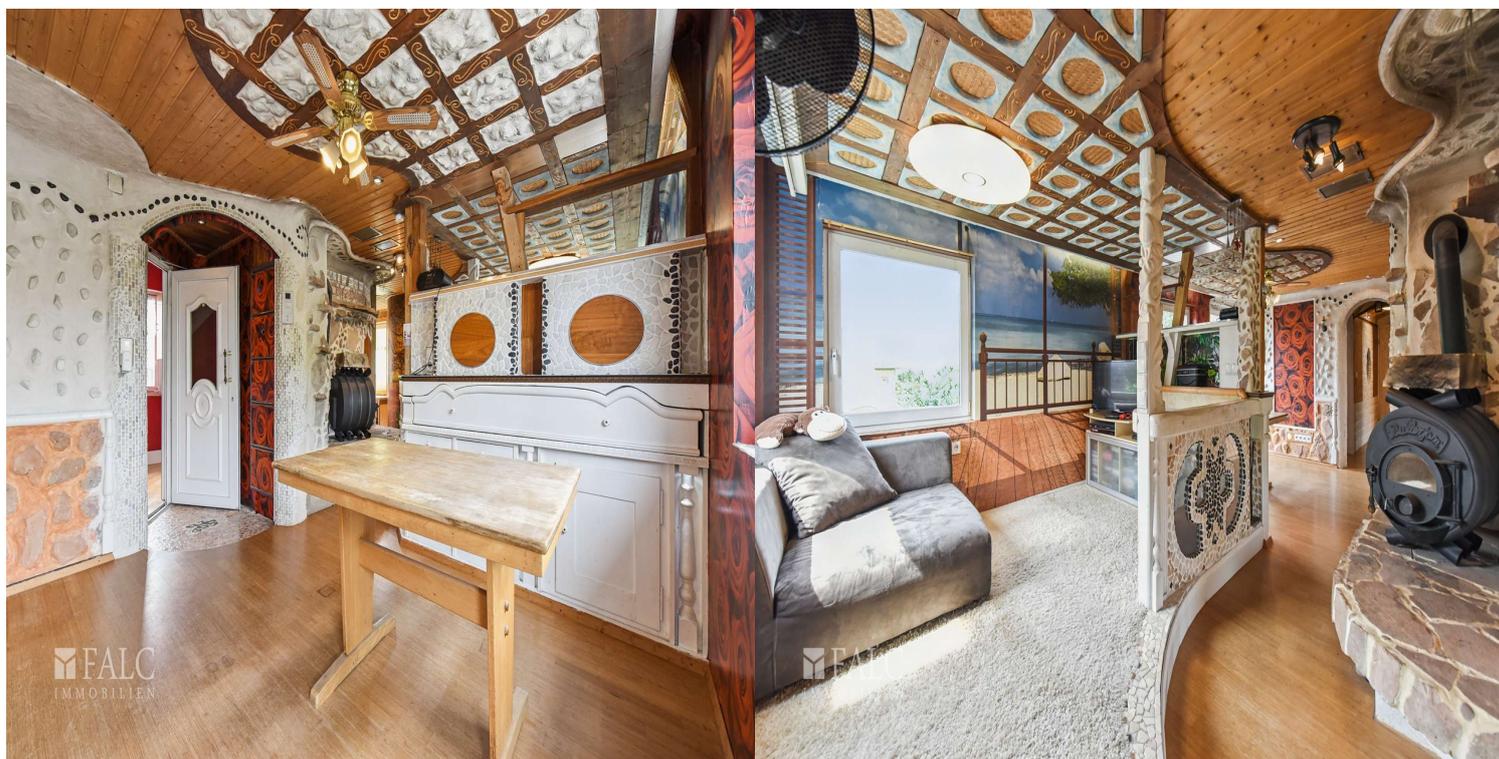
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

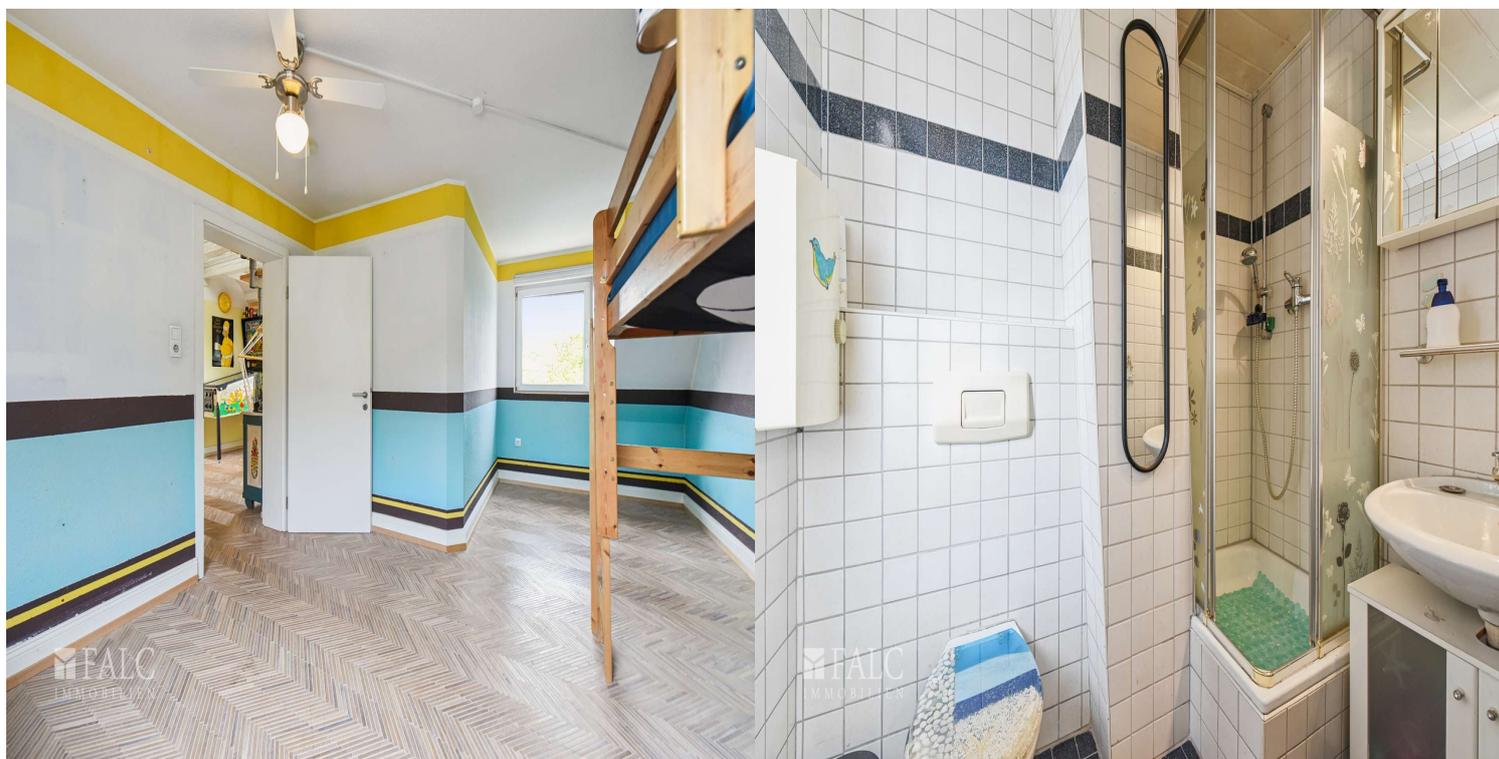
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

### Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler\*innen

Jetzt bewerben!

karlsruhe-ost@falcimmo.de 0176 / 859 20 935 [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)



EINFACH MEHR.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

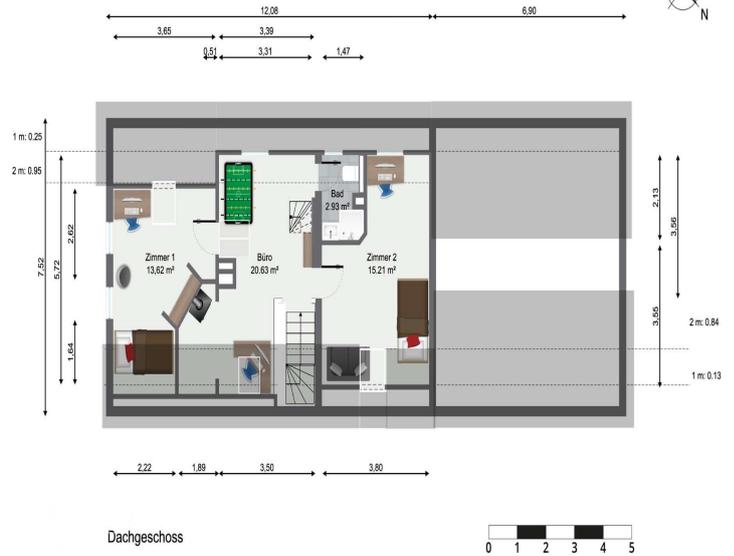
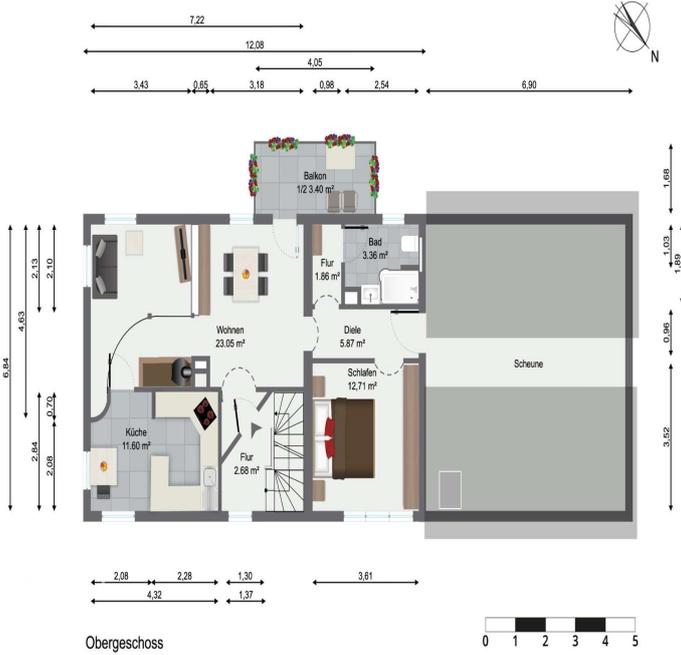
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



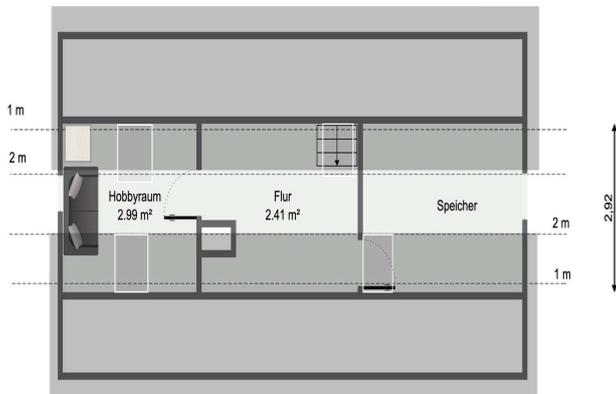
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

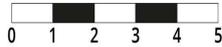
Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN

3.29 3.82

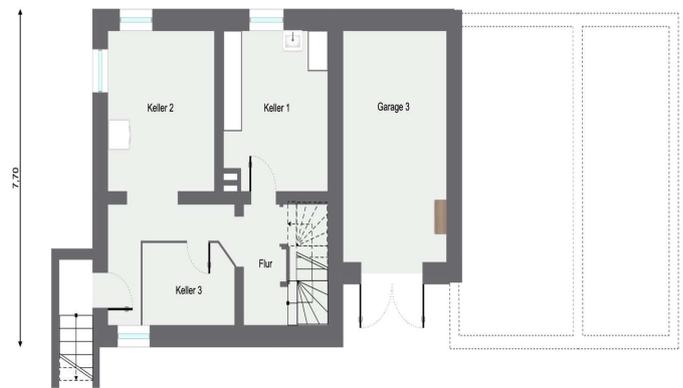


Dachspitze

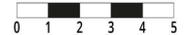


FALC  
IMMOBILIEN

12.20



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)