



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DrJa-52917

## EFH mit ELW in Hanglage im Kurort

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>498.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.766,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.</b>

**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>180,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>298,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1912</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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**

***Die Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die neben der idyllischen und familienfreundlichen Umgebung einen großen Wert auf Ausgehmöglichkeiten legen.***

***Das Hotelrestaurant Luisenstuben befindet sich nur vier Gehminuten vom Haus entfernt. Neben einem chinesischen, italienischen und einem französischen Restaurant sind zahlreiche weitere Gourmettempel in fußläufiger Entfernung des Hauses zu finden. Für Lebensmittel des täglichen Bedarfs befindet sich in ca. 350 m Entfernung ein Markendiscounter.***

***Die Bushaltestelle Vitteler Platz ist in nur vier Minuten zu Fuß zu erreichen.***

***Freizeitgestaltung ist für Familien ein wichtiges Kriterium und auch hier überzeugt die Lage mit attraktiven Optionen. Der Park der Sinne bietet eine angenehme Oase der Ruhe und Natur, in der Kinder spielen und Eltern entspannen können. Den Park ist nur 600 m vom Haus entfernt. Ebenso ist das Theater Festspielhaus Badenweiler in nur 800 m zu erreichen.***

***Ärzte und Apotheken sind in einem Zeitraum von 10 Minuten zu Fuß zu erreichen und somit unmittelbar am Objekt niedergelassen.***

***Als Kurort sind in Badenweiler zahlreiche Hotels und Ferienwohnungen anzufinden. Entscheiden Sie sich für ein Leben in dem Ort, wo andere Urlaub machen!***

**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

**Sie möchten in einem Einfamilienhaus in einer idyllischen Umgebung leben und zusätzlich Mieteinnahmen erhalten? Dann sind Sie hier genau richtig!**

**Dieses charmante Haus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht auf einem 298 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Insgesamt gehören 7 Zimmer zum Haus, wovon 2 Zimmer und ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Einliegerwohnung im Erdgeschoss fallen. Diese Wohnung erwirtschaftet 4800 € Netto-Mieteinnahmen im Jahr.**

**Im 1. Obergeschoss ist der Küchen- & Essbereich zu finden. Aufgrund eines Durchbruchs ist hier ein offener Grundriss entstanden. Ebenso befinden sich auf dieser Etage ein Schlaf- & ein Kinderzimmer sowie eine Abstellkammer.**

**Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das mit ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie oder für entspannte Abende mit Freunden bietet. Neben einem weiteren Kinderzimmer auf dieser Etage sind dort ebenso ein Badezimmer und ein Gäste-WC vorhanden.**

**Das Highlight des Hauses ist definitiv die sehr große Terrasse mit Südost-Ausrichtung. Hier können Sie vom Beginn der Morgenstunde bis zur Mittagszeit reichlich Sonne tanken. Sie bietet außerdem ausreichend Platz für einen aufblasbaren Pool in der warmen Sommerzeit. Die Terrasse ist über der Garage errichtet worden, die Platz für zwei kleine Autos oder neben einem großen Auto auch zusätzlichen Stauraum bietet. Zum Parken eines weiteren großen KFZ ist die Hauseinfahrt geeignet.**

**Für das Grundstück besteht laut der örtlichen Bauverwaltung keine Baulast. Auch Anlieger- und Erschließungskosten fallen keine an. Ebenso sind laut Anfrage beim zuständigen Amt keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Einige Gewerke des Hauses sind im Jahr 2012 saniert worden.**

**Insgesamt handelt es sich hier um eine ideale Immobilie für Familien, die das Leben in einer traumhaften Umgebung genießen möchten und zusätzlich Mieteinnahmen erhalten möchten.**

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**

*Eine kurze Zusammenfassung der Kerndaten der Immobilie:*

- *ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- *298 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche*
- *7 Zimmer*
- *Einliegerwohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Zimmern*
- *Mieteinnahmen i. H. v. 4.800 € im Jahr*
- *Doppelgarage*
- *sehr große Terrasse mit Südost-Ausrichtung*
- *Haus in Hanglage*
- *gelegen im Kurort Badenweiler*

## **Sonstiges**

*FALC Immobilien - einfach mehr!*

*Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.*

*Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!*

*Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):*

*Energieausweistyp: Bedarfsausweis*

*gültig bis: 16.07.2034*

*Baujahr des Hauses: 1912*

*Baujahr der Heizung: 2012*

*Wesentlicher Energieträger: Erdgas*

*Energiekennwert: 328,35 kWh/m<sup>2</sup>/a*

*Energieeffizienzklasse: H*

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

**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)

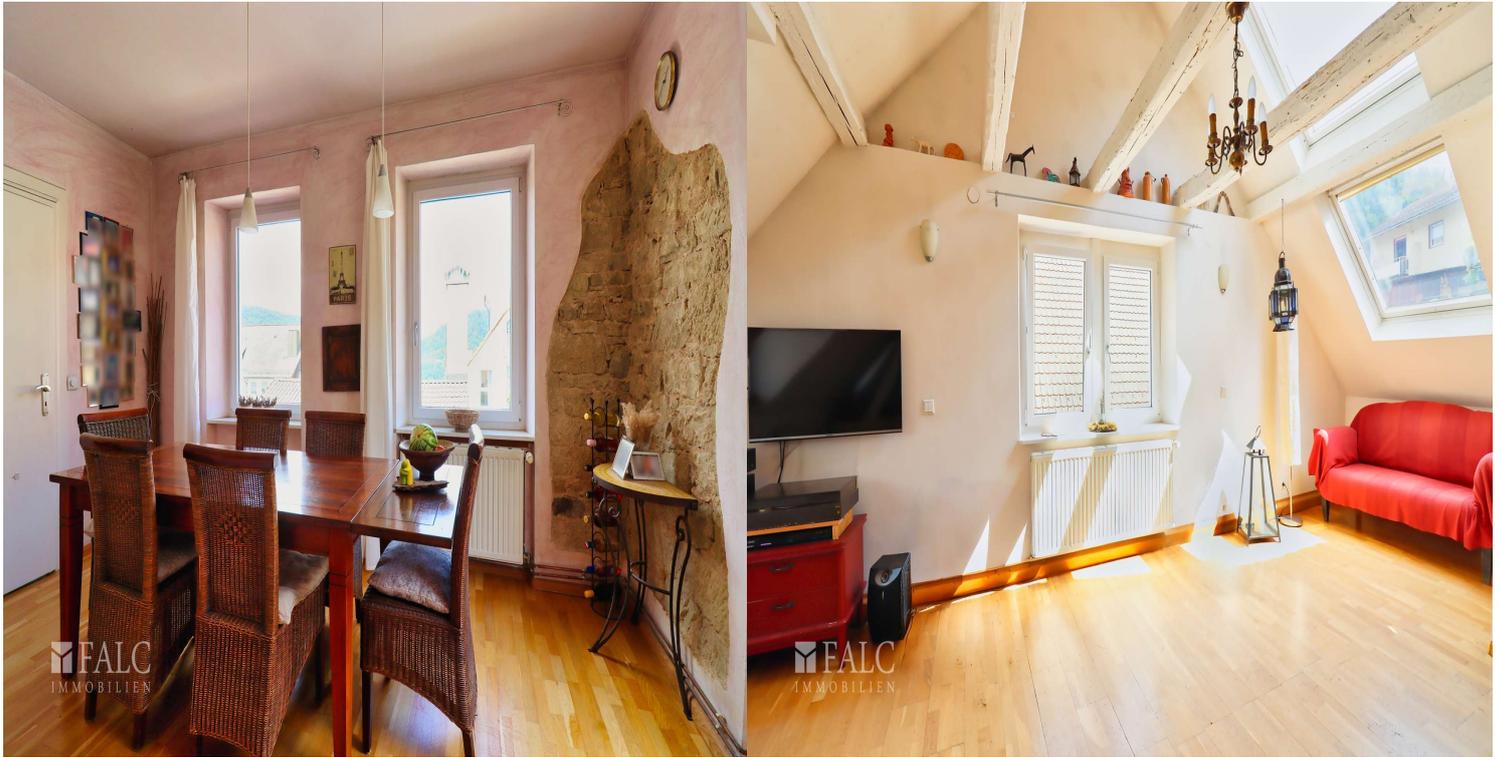
[Online ansehen](#)



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](#)



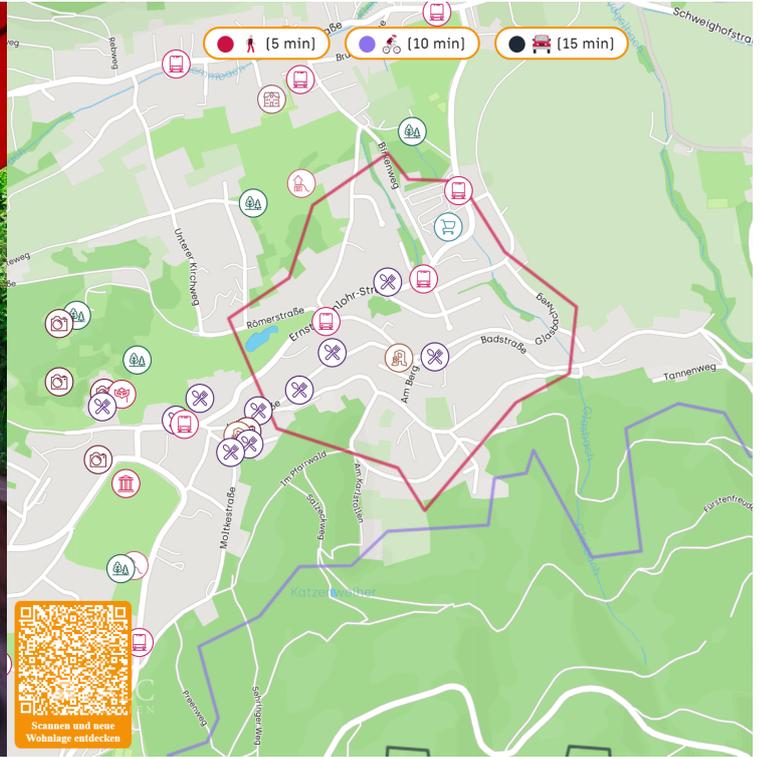
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**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*

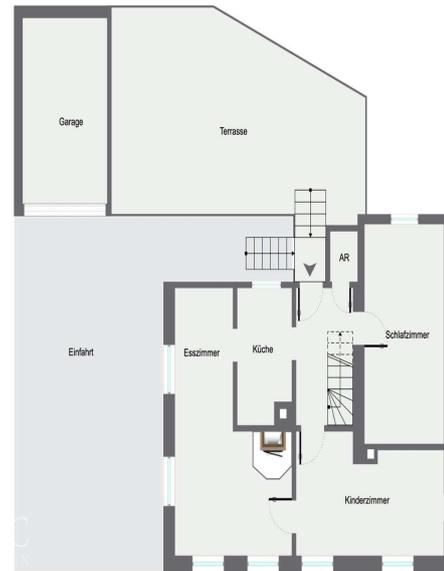
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**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*

**FALC**  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**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](#)