



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**EINFACH MEHR.**

Objektnummer FALC-PRi-70433

**Zweifamilienhaus mit Wintergarten, Garten & Doppelgarage –  
solide vermietet und vielseitig nutzbar**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**440.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt. durch Abwälzung inkl. MwSt.**

**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>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>639,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.06.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>218,01</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>17.06.2025</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

*Die Immobilie in Schömberg liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, die sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet. Schömberg, bekannt als heilklimatischer Kurort, bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer malerischen Landschaft.*

*In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Die nächste Bushaltestelle, Schömberg Kurhaus, ist nur ca. 215 Meter entfernt. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie der EDEKA aktiv markt, eine Aldi-Filiale oder ein Rossmann Drogeriemarkt in ca. 490 Metern erreichbar. Zusätzlich bietet Schömberg einen Netto-Markt, das Modehaus Bertsch, das Schuhgeschäft Maisenbacher, sowie mehrere Restaurants und Geschäfte die zum Verweilen einladen.*

*Für Familien mit Kindern bietet Schömberg eine gute Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der Nähe. Der nächste Kindergarten ist ca. 515 Meter entfernt, während die nächste Schule in ca. 910 Metern erreichbar ist.*

*Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, mit der Apotheke Schömberg in ca. 490 Metern Entfernung und einem Arzt in ca. 510 Metern. Für Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Kurpark, nur ca. 270 Meter entfernt, eine grüne Oase zum Entspannen und Spaziergehen.*

*Die Region ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.*

*Schömberg überzeugt durch seine idyllische Lage im Nordschwarzwald und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.*

## Objektbeschreibung

*Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Schömberg überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, die ruhige Lage sowie das Potenzial für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Die Immobilie wurde ursprünglich 1960 in solider Massivbauweise errichtet und 2003 um eine separate Wohneinheit im Dachgeschoss erweitert – mit entsprechender Baugenehmigung.*

*Nach einer Anfrage erhalten Sie automatisiert Zugang zu allen relevanten Unterlagen, weiteren Bildern und der Adresse des Objekts.*

*Das Haus umfasst zwei abgeschlossene Wohnungen mit insgesamt ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichem wohnlich nutzbare Nutzfläche im Untergeschoss, welche bereits völlig ausgebaut ist.*

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*

***Die Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – sei es für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Selbstnutzung bei gleichzeitiger Vermietung.***

### ***Wohnung 1 (Erdgeschoss + Gartengeschoss)***

***Diese großzügige Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und Teile des Gartengeschosses. Allein im Erdgeschoss stehen ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung – zusätzlich nutzbare Flächen im Gartengeschoss erhöhen den praktischen Mehrwert. Neben den Wohnräumen einem Gäste-WC und der Küche im Erdgeschoss befinden sich im Keller weitere Räume, sowie ein großes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Eckbadewanne. Nebenan befindet sich der Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der direkt an den liebevoll angelegten Außenbereich mit Terrasse und Garten anschließt. Zur Wohnung gehört eine Garage sowie zwei Stellplätze.***

### ***Wohnung 2 (Obergeschoss)***

***Die zweite Wohneinheit wurde 2003 neu ausgebaut und verfügt über eine eigene Erschließung sowie ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheit ist aktuell zuverlässig vermietet. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot.***

### ***Hinweis zum baulichen Zustand***

***Im Untergeschoss sowie an einzelnen Stellen im Dachbereich zeigen sich Feuchtigkeitserscheinungen, die auf Wassereintritte im Bereich der Außenwände sowie einen temporären Rückstau im Rohrsystem zurückzuführen sind. Für eine nachhaltige Lösung empfiehlt sich eine fachgerechte Abdichtung der betroffenen Außenbereiche. Diese Maßnahme bietet langfristig Potenzial zur Werterhaltung und technischen Optimierung der Bausubstanz.***

### ***Vermietungssituation***

***Die Wohnung im Erdgeschoss wird zum 31.08. frei und eignet sich ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.***

***Die Wohnung im Obergeschoss ist dauerhaft vermietet – Details zur Miethöhe erhalten Sie gerne auf 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*

### **Ausstattung**

#### **Modernisierungen (2016)**

- Bodenbeläge (teilweise)
- 2-fachverglaste Kunststofffenster (komplett)
- Strom, Abwasser, Heizungsleitungen (teilweise)
- Dach und Wärmedämmung

#### **Erdgeschoss**

- Kachelofen
- Wintergarten
- 2 Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Kochbereich
- Gäste-WC

#### **Gartengeschoss**

- Waschküche mit Außenzugang
- großes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, WC und Eckbadewanne
- 2 weitere Zimmer

#### **Obergeschoss**

- großzügige Dachgauben
- Küche mit hohen Decken
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer als Durchgangszimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Badewanne, Bide und Waschmaschinenanschluss

- Zwei Garagen und insgesamt vier Stellplätze
- Separate Wohneinheiten mit eigenständiger Nutzungsmöglichkeit

- Öl-Zentralheizung mit Solarthermie

**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**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**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](https://www.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)

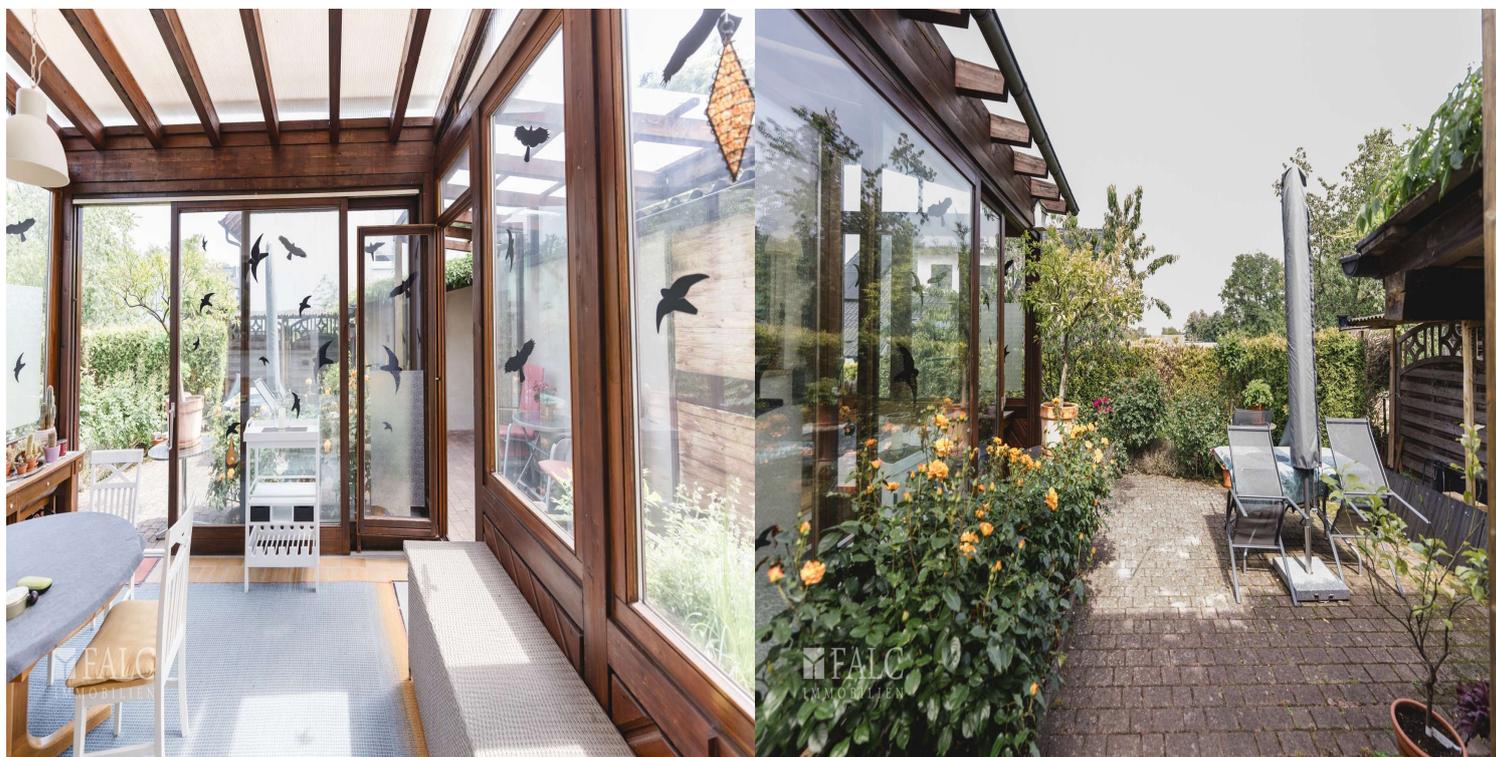
[Online ansehen](#)



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



FALC  
IMMOBILIEN



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

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**FALC**  
IMMOBILIEN



**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](#)