



Attraktives Einfamilienhaus mit
Einliegeroption und schönem Garten
in Birkendorf zu verkaufen.



Home

Wurzeln mit Vertrauen

Inhaltsverzeichnis

1. Wichtiges & Besonderheiten	S. 3 – 4
2. Objektbeschreibung	S. 5 – 6
3. Lage & Umgebung	S. 7
4. Grundrisse	S. 8 – 9
5. Bilder	S. 10 – 26
6. AGB's	S. 27



WICHTIGES

Wohnfläche
ca. 144 m²

Grundstück
ca. 542 m²

Baujahr
1991

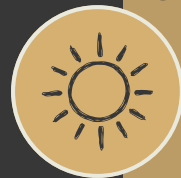
Zimmer
4,5

Stellplätze
2x Carport

Heizung
Ölzentralheizung
mit zusätzlichem
Holzofen

Kaufpreis **365.000 €**
zzg. 2,5% Provision inkl. MwSt.

DIE BESONDERHEITEN DIESER IMMOBILIE



Sonniger Garten
& Terrasse
mit viel Platz für
Entspannung.



Flexibles
Wohnkonzept
ob als
Einfamilienhaus
oder mit der
Vermietung einer
Wohneinheit.



Modernisierung mit
Potenzial
Ideale Bausubstanz mit
vielen Möglichkeiten zur
individuellen Gestaltung.



Energetisch
Teilmodernisiert
Fenster 2017 erneuert
sowie PV-Anlage im
Mietmodell vorhanden.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Ein Zuhause mit Zukunft – flexibel, familienfreundlich und voller Möglichkeiten!

Dieses charmante, vollunterkellerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 überzeugt mit solider Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, wurde die Immobilie zeitweise in zwei Wohneinheiten aufgeteilt – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung.

Heute präsentiert sich die Immobilie vor allem als perfektes Zuhause für Familien mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die aktuelle Raumaufteilung ermöglicht es, das Erdgeschoss als zentralen Lebensmittelpunkt mit Wohnen, Essen und Kochen zu nutzen, während das Ober- und Untergeschoss ideale Rückzugsorte zum Schlafen und Entspannen bieten.

Das Erdgeschoss bietet Wohnzimmer, Küche, Badezimmer sowie einen weiteren Raum, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Durch einen möglichen Wanddurchbruch ließe sich hier ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich schaffen. Vom Wohn- und Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss verfügt über einen separaten Außenzugang und ähnelt in der Aufteilung dem Erdgeschoss mit Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie sonnigem Balkon. Es eignet sich ideal als Familienbereich, Homeoffice, Gästebereich oder separate Wohneinheit.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Kellerräumen ein beheizbarer Hobbyraum mit Schwedenofen – perfekt als Hobby-, Fitness- oder Rückzugszimmer.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung. Zusätzliche Schwedenöfen auf jeder Etage sorgen für eine angenehme Wärme und eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und bietet viel Raum für persönliche Modernisierungsideen. Die Badezimmer, Böden und Türen entsprechen überwiegend dem ursprünglichen Baujahr.

Energetisch ist das Haus bereits gut aufgestellt: Die Fenster wurden im Jahr 2017 erneuert und sorgen für eine zeitgemäße Wärmedämmung. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage im Mietmodell. Zwei praktische Carport-Stellplätze, die durch die Dacharchitektur entstehen, runden diese Immobilie ab.

Fazit

Eine Immobilie mit Charakter und weiterem Potenzial – ideal für Familien, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten. Ob als Einfamilienhaus oder mit Vermietung der zusätzlichen Wohneinheit: Dieses Zuhause bietet Freiheit, Flexibilität und eine hohe Lebensqualität in wohnlicher Atmosphäre.

LAGE & UMGEBUNG

Zuhause zwischen Natur, Ruhe und Lebensqualität

Ühlingen-Birkendorf liegt im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg und zählt zu den beliebten Wohnlagen im südlichen Schwarzwald. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, hohe Lebensqualität und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in einer schönen Wohnlage und bietet ein entspanntes Wohnumfeld mit wenig Verkehr sowie der Nähe zur Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie Dinge des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Orte sowie die Nähe zur Schweiz verbindet Birkendorf ruhiges Wohnen mit praktischer Erreichbarkeit.



Grundrisse

Erdgeschoss



Terrasse nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.

Alle Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr.

Obergeschoss



Balkon mit 50% Ansatz in der Wohnflächenberechnung enthalten; hier mit 100% angegeben.

Alle Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr.

Erdgeschoss



Visualisierte Wohnidee





Visualisierte Möglichkeit





Visualisierte Modernisierung





Visualisierte Möglichkeit



Obergeschoss



Visualisierte Wohnidee





Visualisierte Wohnidee



Visualisierte Wohnidee





Visualisierte Wohnidee





Untergeschoss

Hobbyraum visualisiert.
Aktuell Lager wg. Auszug.











Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Provision

Die Zusendung von Exposés, Auskünfte und Besichtigungstermine sind für Interessenten unverbindlich und kostenfrei. Kommt es durch unsere Tätigkeit zu einem Kaufvertrag, berechnen wir eine Maklerprovision in Höhe von 2,5 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision wird mit notarieller Beurkundung fällig und ist innerhalb von 7 Tagen zahlbar. Mit Erhalt des Exposés und nach Ablauf der Widerrufsfrist entsteht ein provisionspflichtiger Maklervertrag.

2. Widerrufsrecht für Verbraucher

Als Verbraucher haben Sie das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Frist beginnt mit Zugang des Exposés. Zur Wahrung genügt eine Mitteilung per Brief oder E-Mail an: sauer@linova-immobilien.de, Kirchsteig 1, 79865 Grafenhausen.

3. Haftung und Angaben im Exposé

Alle Informationen im Exposé basieren auf den Angaben des Eigentümers sowie auf unseren eigenen sorgfältigen Recherchen und Besichtigungen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Insbesondere können nicht sichtbare oder verdeckte Mängel nicht ausgeschlossen werden. Das Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation – maßgeblich sind die Vereinbarungen im Kaufvertrag.

4. Schlussbestimmungen

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen unberührt. Personenbezogene Daten werden ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen verarbeitet.

**Sie haben Fragen?
Kontaktieren Sie uns.**



Kirchsteig 1
79865 Grafenhausen
+ 49 1732301073



sauer@linova-immobilien.de
www.linova-immobilien.de



LINOVA
Immobilien