

Immo-ID: 109383  
Anbieter-Objekt-ID: 104484

## Gartenparadies für Jung und Alt - Solides ZFH für mehrere Generationen in Birkenfeld-OT



Preis/Kauf:  
430.000,00 €

Wohnfläche:  
175 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
9

Grundstücksfläche:  
801 m<sup>2</sup>

Courtage/Kaution:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Herr Thomas Hentschel  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 53  
75172 Pforzheim  
Telefon: 0721 98749-50

Telefax: 0721 98749-50  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de



Ort:  
75217 Birkenfeld

**Beschreibung:**  
Dieses solide gebaute Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1908, um- und angebaut in den Jahren 1955 und 1967, strahlt einen zeitlosen Charme aus und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Das Haus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Birkenfeld-Gräfenhausen/Oberhausen und erstreckt sich über großzügige 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem beeindruckenden Grundstück mit einem herrlichen Garten.  
Das Anwesen umfasst außerdem drei geräumige Garagen und eine Öl-Brennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2012.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lebensqualität aus, mit weitläufigen Grünflächen und einer ausgezeichneten Anbindung an alle wichtigen Verkehrswege. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen diesen Ort zu einem idealen Ort für Familien.

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet ausreichend Platz für Gartenarbeit, Entspannung und Outdoor-Aktivitäten. Hier können Sie Ihre grünen Daumen entfalten und Ihre Freizeit im Freien genießen.

Dieses Haus bietet die Möglichkeit, nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und es in ein zeitgemäßes Zuhause zu verwandeln. Mit kreativen Ideen und



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



**Beschreibung (Forts.):**

Investitionen können Sie das volle Potenzial dieses Anwesens ausschöpfen und Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen Zweifamilienhaus in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage sind und die Freiheit haben möchten, Ihre eigenen Ideen und Renovierungspläne umzusetzen, dann ist dieses Haus in Birkenfeld-Gräfenhausen genau das Richtige für Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Ausstattung:**

Baujahr 1955 mit klassischer Architektur  
Großes Grundstück mit einem schönen, gut gepflegten Garten  
Drei geräumige Garagen bieten ausreichend Stellplatz  
Öl-Brennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2012  
Potenzial zur Modernisierung und Individualisierung

Die Raumaufteilung für das Zwei-Familienhaus gliedert sich wie folgt:

**UNTERGESCHOSS:**

Heizraum mit Öl-Brennwert-ZH (2012) und 350 Liter-Brauchwasserspeicher, Lagerkeller tlw. mit Naturboden, Öl-Lagerraum 4 x 1.000 Liter



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



Ausstattung (Forts.):  
Kunststofftanks

**ERDGESCHOSS:**

Eingangsbereich mit Treppenhaus, Flur, Küche mit Loggiaanbau und Gartenzugang, separates WC, Tageslicht-Badezimmer mit Wanne + Waschbecken, direkter Zugang zum Schlafzimmer, Balkon, Wohnzimmer und Esszimmer. überwiegend 2-fach isolierverglaste Holzfenster 1997

**OBERGESCHOSS:**

analoger Grundriss wie im EG  
teilweise noch ältere Holzfenster mit Doppelverglasung

**DACHGESCHOSS:**

Treppenaufgang, 4 Zimmer, massiver Holzdielenboden, neuere Dachflächenfenster, Aufgang zum Spitzboden über Einschubtreppe

**AUßENBEREICH:**

großzügiger und pflegeleicht angelegter Zier- und Nutzgarten mit kleiner Gartenhütte, ideal für Kinder, Einfahrt zur 3. Garage mit angebautem Nebengebäude, Doppelgarage an Straße mit davor liegenden Stellplätzen



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 235.10

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109383

Anbieter-Objekt-ID: 104484



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de