

Immo-ID: 110081  
Anbieter-Objekt-ID: KS-13780

2 Häuser mit 6 Wohnungen,  
ruhige, grüne Wohnlage,  
teilweise Loftcharakter



Ort:  
76476 Bischweier

Beschreibung:  
Kapitalanlage oder Teil-Selbstnutzung mit Vermietung

Die besondere Immobilie: Individuelles Architekten-Doppelhaus in ruhiger grüner Lage von Bischweier. Perfekt für Naturliebhaber

Großzügige Flächen - 6 Einheiten

Das Doppelhaus besteht aus 2 eigenständigen Grundstücken.

Aufteilung:  
DHH 1:  
Einheit 1: Gartengeschoss-1-Zi-Wohnung mit großer Terrasse, Küche mit EBK, Bad mit Wellnesskabine, Abstell, eigener Wohnungszugang, möbliert vermietet  
Einheit 2: EG, großzügige, offene Raumaufteilung mit Balkon, flexible Raumaufteilung mit Loftcharakter, Appartement-Küche, modernes Duschbad, Abstell,  
Einheit 3: OG, 3 Zimmer (eines in versetzter Ebene sowie mit großer First-Verglasung) Küche, Bad, Gäste-WC. Der Balkon wurde hier zur Raumerweiterung in die Wohnung integriert, Loftcharakter, Klimageräte.  
Einheit 4 - loftähnlich: sehr großzügige, offene Raumaufteilung mit dem 'besonderen Etwas': Wohnen, Essen, als besonderes Highlight der traufseitig verlaufende Dachgarten, grüne Oase direkt vor Ihren Augen,

Preis/Kauf:  
1.188.000,00 €

Wohnfläche:  
540 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
16

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

Courtage/Kautiön:  
Courtage 2,975 % inkl. MwSt

Anbieter:  
immoBLU GmbH  
Herr Konstantin Scherf  
Bahnhofstraße 11  
76356 Karlsruhe-Weingarten  
Telefon: +49 721 381 340 - 23  
Mobil: 07244/6098113

Telefax: 0721/3813103  
konstantin.scherf@immoBLU.de  
www.immoBLU.de



**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



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

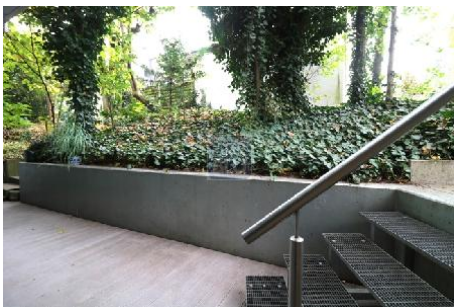
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



**Beschreibung (Forts.):**

extravaganter Küchenbereich, ausgestattet mit Einbauküche inklusive Markengeräten. Schlafzimmer mit Übergang in Ankleide und Badezimmer. Gäste-WC, Abstellräume. Die Wohnung ist dank großer Fensterflächen und der offenen Bauweise lichtdurchflutet und ansprechend.

Diese Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss von DHH 1 und DHH 2

**DHH 2:**

Einheit 5: Gartengeschoss, 2-Zimmer, Küche mit EBK, Duschbad, 2 Terrassen, Abstellraum, eigener Wohnungszugang, möbliert vermietet

Einheit 6: sehr schöne Maisonette-Wohnung über EG und OG, großzügiges Wohn-Esszimmer mit Anschluss für einen Kaminofen und Zugang zum Balkon, Küche, Gäste-WC ( EG), 2 Schlafzimmer mit jeweils Zugang zum Balkon, großzügige Galerie, modernes Familienbad ( OG)

Im Untergeschoss der DHH 1 neben Heiz- und Technikraum zwei Kellerräume, im Untergeschoss der DHH 2 Heizungs- und Technikraum mit Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz für die Einheit 6.

Ihre eigene grüne Oase direkt um das Haus: die Immobilie ist von viel Grün umgeben: verschiedene Bäume, Sträucher, Büsche und Efeu sorgen für ein gutes Klima - Schatten im Sommer, freie Sicht im Winter.

Wunderschöner Ausblick in Richtung Vorbergzone,



**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: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



Beschreibung (Forts.):

Ebersteinburg und Merkur, Rückseite Baden-Baden

Zum Parken: 5 Stellplätze im Freien und 1 übergroße Garage (24qm) am Haus.

Fahrräder können auf dem Fahrradplatz abgestellt werden.

Die Gartengeschosswohnungen ( Einheit 1+5, möbliert) und die Maisonettewohnung ( Einheit 6) sind vermietet.

Die Einheiten 2, 3 und 4 werden nach Absprache frei.

Die Einheiten 2 und 3 werden momentan zusammen als Büro genutzt. Der Ausbau zu 2 Wohneinheiten ist mit überschaubaren Baumaßnahmen möglich ( neue Raumaufteilung durch Einziehen von Wänden ).

Lage:

Verkehrslage mitten in Europa - Einmalige Chance

Günstig gelegen sehr ruhiger Wohnlage in gewachsenen Wohngebiet von Bischweier, einer beschaulichen Wohn-Gemeinde im Landkreis Rastatt.

Hier und in näherer Umgebung finden Sie alles vor, was das Leben und Wohnen angenehm macht:

- landschaftlich schöne Lage am Eingang zum Murgtal
- hoher Freizeitwert: viele Vereine ( Fußball, Tennis, Skiclub, Eisstockschiessen, Turnen, Yoga ua.....)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Netto-Markt, Allgemeinmediziner, Zahnarzt und Apotheke
- Kindergarten und Grundschule in Laufnähe
- weiterführende Schulen in den nahegelegenen Nachbargemeinden Kuppenheim, Gaggenau, Baden-Baden,



**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: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



Lage (Forts.):

Rastatt

- gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs - Verkehrsverbund Karlsruhe S-Bahn 8 (Karlsruhe - Freudenstatt - Germersheim, Pfalz - Bühl- Heilbronn)
- die Haltestelle ist knapp 500 Meter entfernt
- sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz über die A5, B3, B36 und B462 nach Karlsruhe, Frankfurt, Stuttgart, Freiburg, Baden Airpark, Elsass..



Ausstattung:

Das Doppelhaus wurde 1982 in Massivbauweise erbaut.

Kontinuierliche und mehrfache Renovierungs/ Modernisierungsmaßnahmen:

- Bodenbeläge
- Wand- und Deckenanstriche
- teilweise Bäder erneuert
- Austausch beider Heizungsanlagen
- Ausbau des Dachgeschosses inklusive hochwertiger ökologischer Holzfaser-Aufsparren-Dachdämmung
- aufwändige Erneuerung des Dachgartens 2011
- Aufstockung der Garage zu einem lichtdurchfluteten Zimmer mit großflächiger Firstverglasung
- Erneuerung Balkongeländer in Edelstahl, sowie Balkonbeläge Feinsteinzeug 2011
- Einbauküche Einheit 2 von 2020
- Erneuerung Außenanlage DHH 2



**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.

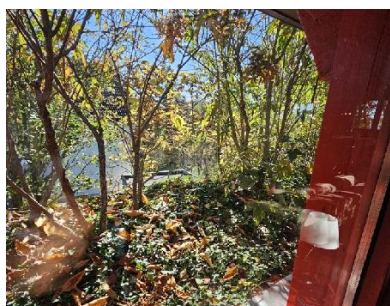
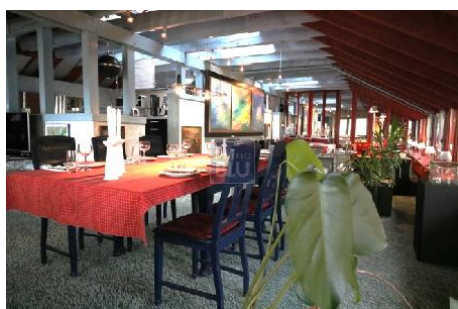


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



Ausstattung (Forts.):  
2020

Heizung:

Jede Doppelhaushälfte hat eine eigene Heizungsanlage.  
DHH 1 Gasbrennwertheizung von Buderus Baujahr 2022,  
DHH 2 Gasbrennwertheizung von Viessmann Vitodens 300  
Baujahr 2014, regelmäßige Wartung

Badezimmer:

Einheit 1: Bad mit Eck-Wellnessdusche, Waschtisch,  
Handtuchwärmer, WC, WaMa-Anschluss  
Einheit 2: Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC  
Einheit 3: aus dem Baujahr, Dusche, Badewanne, Waschtisch  
und WC, Fußbodenheizung  
Einheit 4: Komfort-Tageslichtbad mit Whirlpoolwanne,  
Dusche, Waschbecken, Bidet und WC  
Einheit 5: Duschbad mit Waschtisch, WC und WaMa-  
Anschluss aus dem Baujahr  
Einheit 6: Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne,  
Doppelwaschtisch, Bidet und WC, großformatige Fliesen,  
Fußbodenheizung

SONSTIGE



**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: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



Ausstattung (Forts.):  
ANGABEN

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte vergessen Sie nicht uns Ihre Telefonnummer zukommen zu lassen - Termine werden ausschließlich telefonisch vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 2,975 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Beurkundung verdient und fällig. Freiwillige Information: Mit dem Verkäufer wurde eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe vereinbart.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit wir problemlos mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Vielen Dank!

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO



**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.

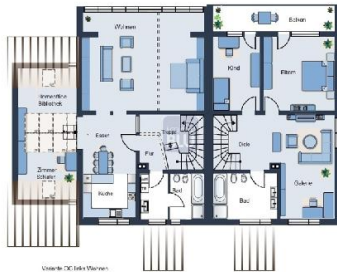


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780



Untere 1/2 des Hauses  
Küche, Bad, WC, Flur



1. Etage



2. Etage

Ausstattung (Forts.):  
einverstanden.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie  
behilflich.

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie  
nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.  
Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der  
Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben  
kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte vergessen Sie nicht uns Ihre Telefonnummer zukommen  
zu lassen - Termine werden ausschließlich telefonisch  
vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Käuferprovision  
in Höhe von 2,975 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten  
Kaufpreis. Die Provision ist mit Beurkundung verdient und  
fällig. Freiwillige Information: Mit dem Verkäufer wurde eine  
Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe vereinbart.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten  
(Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit  
wir problemlos mit Ihnen Kontakt aufnehmen können.  
Vielen Dank!

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie  
sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro



**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: 110081

Anbieter-Objekt-ID: KS-13780

Sonstiges (Forts.):

(Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der  
Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie  
beihilflich.

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 165.26

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1949

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

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