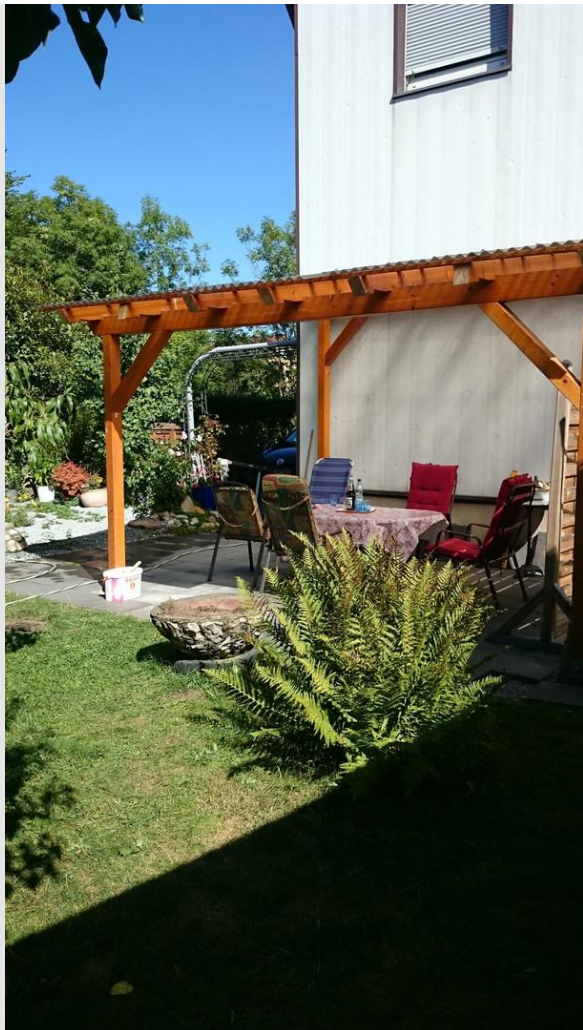


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Salach

### Mehrfamilienhaus neue Pelletheizung



Objekt-Nr. **OM-251876**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **645.000 €**

73084 Salach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	636,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen 30 km/h - Zone.

Es wurde 1961-1962 in massiver Bauweise erstellt und erlaubt eine vielseitige Nutzung. Wohnen, Vermieten oder als Kapitalanlage.

Von 2013 bis 2015 wurden die Elektrotechnik, Wasserleitungen, Küchen, Bäder, etc. weitgehend erneuert.

Oktober 2024 neue Pelletheizung, Heizkörper, Leitungen eingebaut.

5 Jahre Garantie. EG Wohnung wird zur Zeit modernisiert.

Die Installationen für Küche, Bad und WC werden vorbereitet.

Das Gebäude wird außen nicht verändert.

Wohn- und Nutzfläche: EG drei Wohnräume 87 qm,

OG 3-Zimmerwohnung mit Küche 90 qm, sonniger Wohn-Essbereich, Balkon, ein oder zwei Wohnungen im DG.

Damit entsteht eine Wohnfläche von zirka 290 qm.

Der große Garten lädt ein zum Relaxen, Spielen, Pflanzen.

Das Gebäude steht auf der vorderen Baugrenze. Dadurch hat man einen großen Garten mit einem großen Baufenster bzw. zusätzlichen Bauplatz.

Mit einer Vermietung, EG und/oder DG, lässt sich der Traum vom Eigenheim leichter realisieren.

## Ausstattung

Großer, sonniger Garten, Terrasse, Obstbäume

Wände und Decken weiß gestrichen, Feinputz, Reibeputz.

Heizraum mit separatem Zugang von außen.

Erneuerung der Elektrik mit FI-Schalter, Kunststofffenster

drei Kellerräume und ein Gewölbekeller, Dachgeschoss ausgebaut

Zwischensparrendämmung und Dachbodendämmung.

Es stehen zwei Dauerbrand-Kaminöfen, OG und EG, zur Verfügung,

Dadurch können die Wärmekosten deutlich verringert werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Wohnhaus eignet sich für 2 Familien bzw. Generationenhaus.

Zu einer ausführlichen Besichtigung bringen Sie bitte einen Finanzierungsnachweis mit.

Auch als Kapitalanlage geeignet.

## **Lage**

Das Gebäude befindet sich in einer 30 km/h - Zone.

Die Anbindung zur B10 liegt etwa 500 Meter entfernt.

Zum Bahnhof Salach sind es etwa 400 Meter. Ortsmitte und

Lebensmittelgeschäfte sind gut erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Vorderseite



# Exposé - Galerie



Garten



Bad OG



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Dusche DG



# Exposé - Galerie



Küche DG



Zimmer2 EG



# Exposé - Galerie

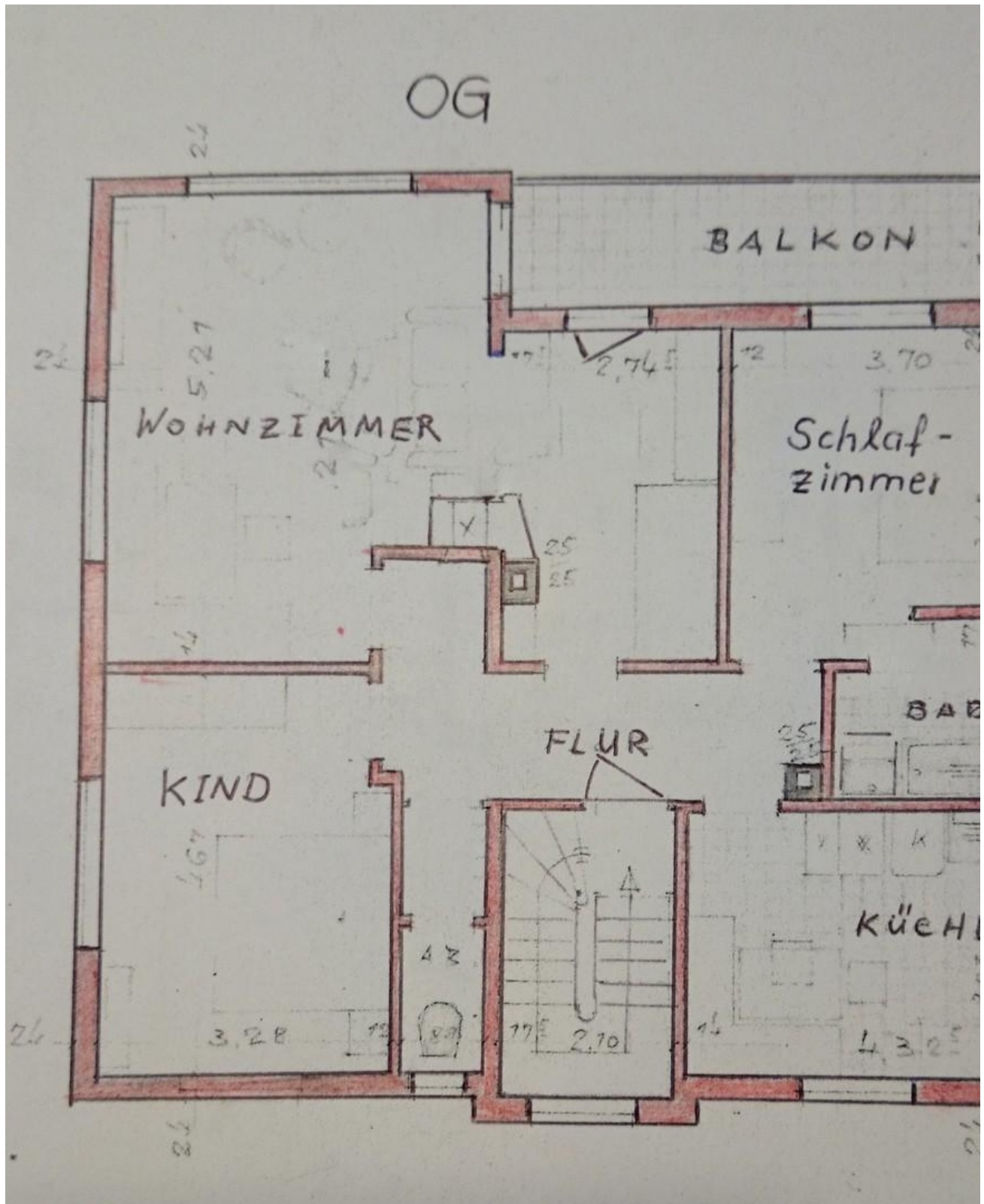


Treppenaufgang



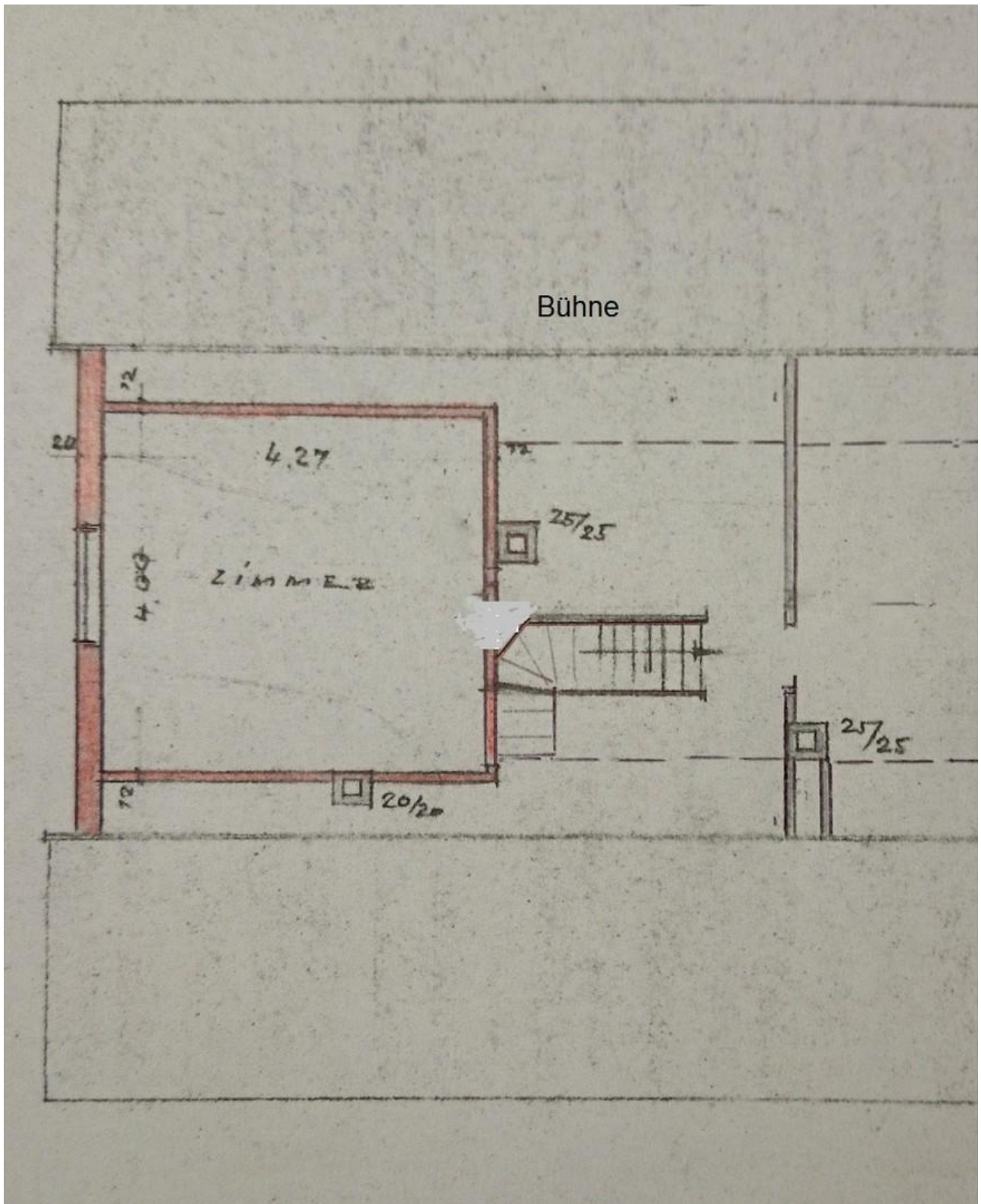
Zimmer1 EG

# Exposé - Grundrisse



OG 3 Zimmer mit Küche

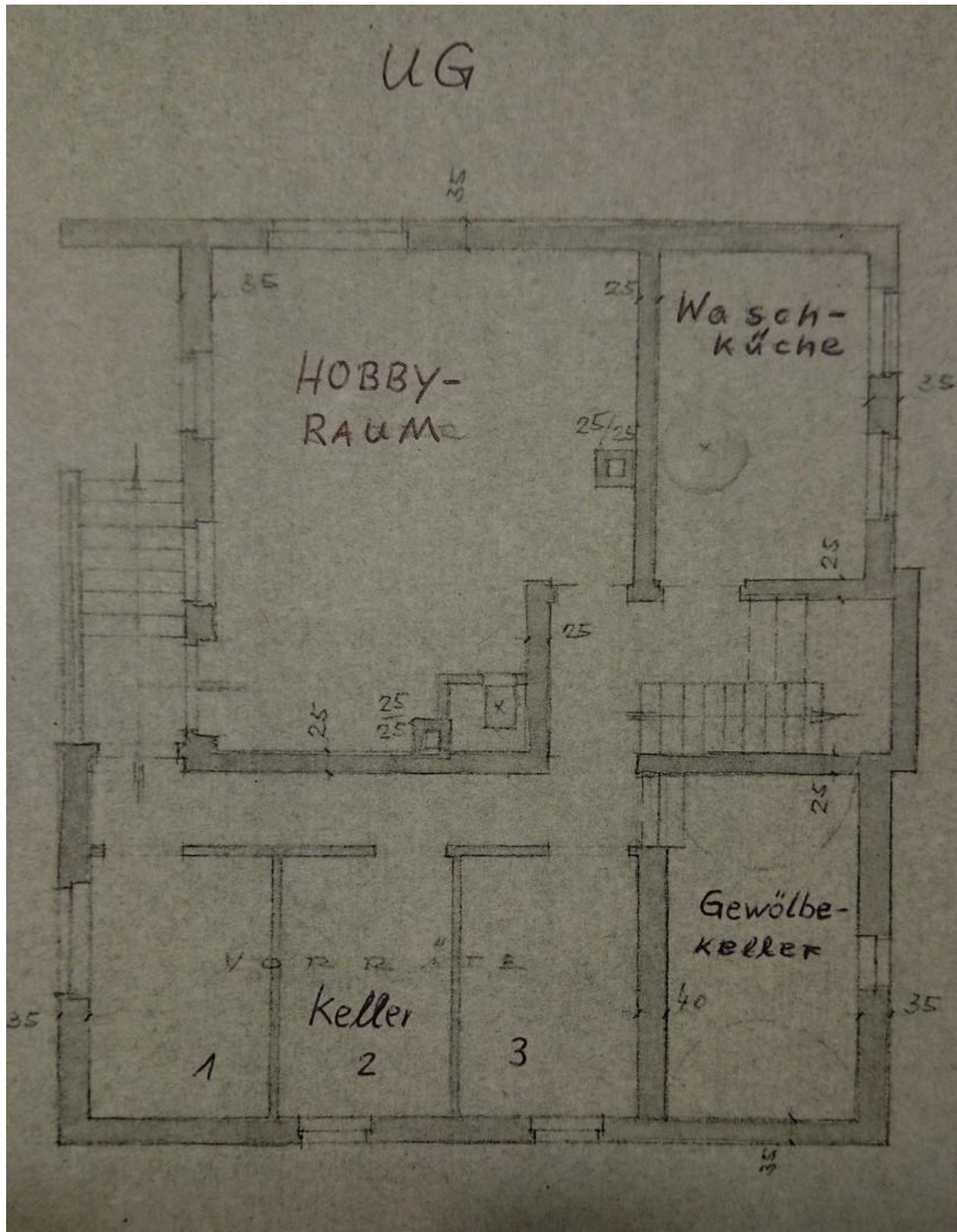
# Exposé - Grundrisse



Bühne ausgebaut



# Exposé - Grundrisse



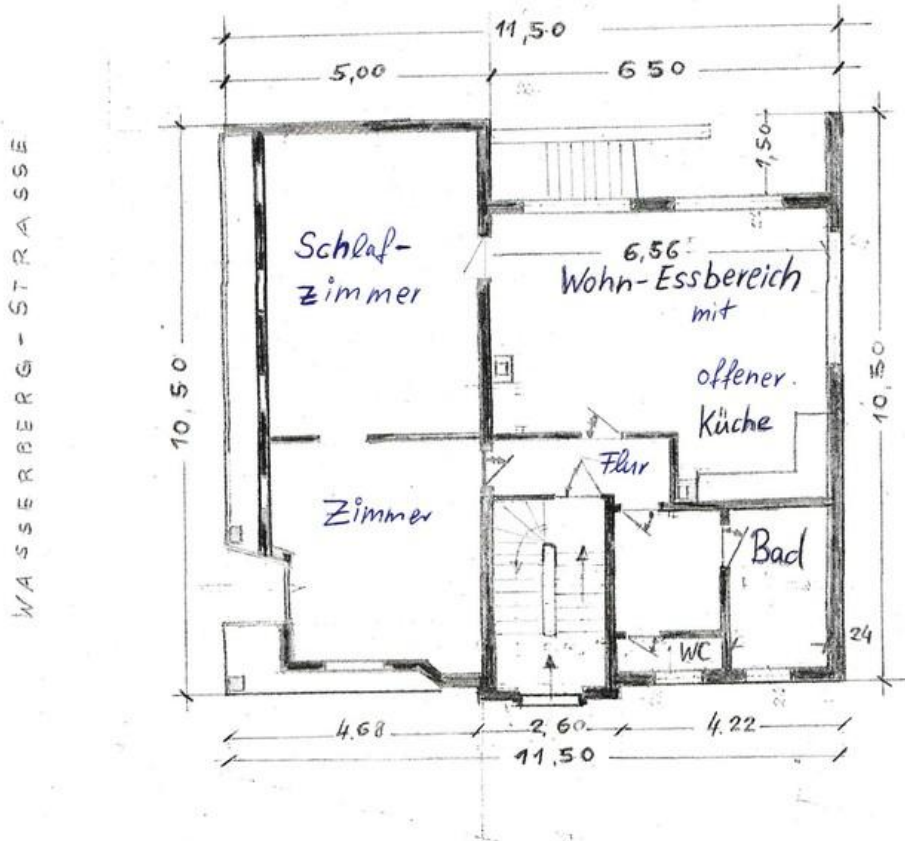
UG Kellerräume, Hobby, Waschk



# Exposé - Grundrisse

EG

ERDGESCHOSS M 1:100

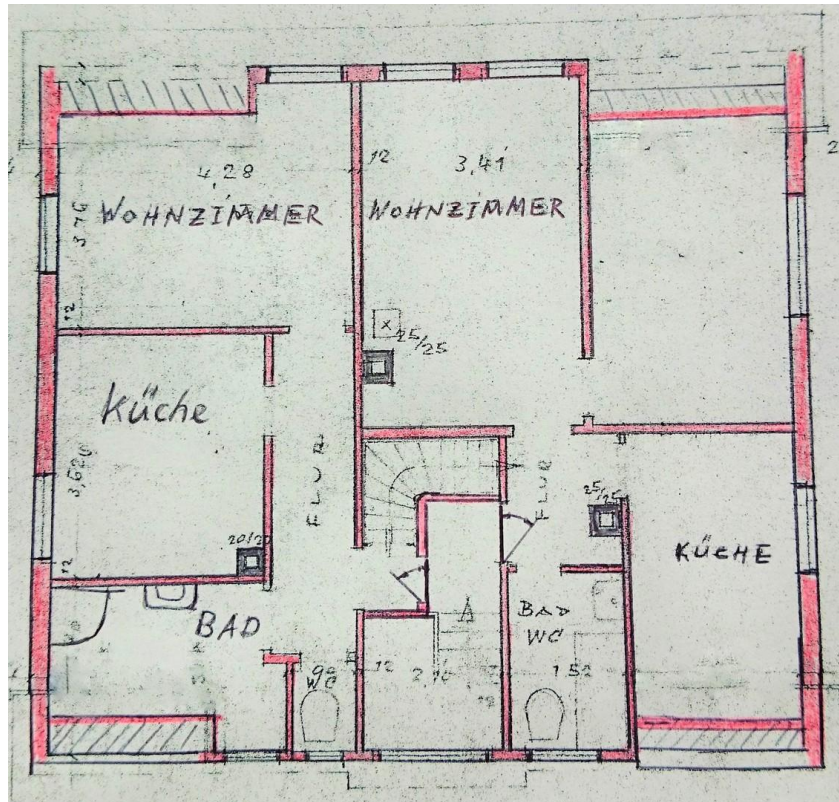


FILS-STRASSE

ANBETROFFENE ANGEBORENE MIT GELTENDE DISPOSITION  
L. Schmidt  
H. Schmidt  
Leopold Schmidt  
1911

EG-Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß