

Exposé

Doppelhaushälfte in Gaggenau

Charmantes Fachwerkhaus mit gestaltbarem Neubauanteil



Objekt-Nr. OM-310892

Doppelhaushälfte

Verkauf: **400.000 €**

76571 Gaggenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	124,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein einzigartiges Stück Geschichte – dieses charmante, denkmalgeschützte Fachwerkhaus, das Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Stück Tradition bietet.

Architektur:

Mit seinen charakteristischen Fachwerkdetails und der liebevoll restaurierten Fassade strahlt dieses Haus einen unverwechselbaren Charme aus. Die originalen Holzbalken und die historisch gestalteten Sprossen-Fenster und Fensterläden verleihen dem Gebäude und den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre.

Gebäude und Raumaufteilung:

Fachwerkhaus, unterkellert

Das großzügige Raumkonzept im Erdgeschoß bietet Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dort erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, eine moderne Küche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer, eine Empore und ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoß, das als weiteres Zimmer oder Stauraum genutzt werden kann. Weiter zum Haus gehört eine Terrasse sowie ein separat zugänglicher Natur-Keller, der ideal zur Lagerung von Lebensmitteln, Getränken und weiteren Dingen geeignet ist.

Nebengebäude in massiver Bauweise

Die Teileigentumseinheit (Anteil 250/1000) über 3 Etagen inklusive überdachtem Freisitz mit direktem Murg-Blick befindet sich aktuell noch im Rohbau (helle Holzdecke in OG + DG vorhanden), so dass Sie Ihren Gestaltungsideen noch freien Lauf lassen können. Eine separate Einzel-Garage ist ebenfalls Bestandteil dieser Einheit.

Heizung:

Gaszentralheizung

Garten:

Auf beiden Seiten des Hauses befinden sich kleine Gärtchen, die dem Haus den „grünen Anstrich“ verleihen.

Nutzen Sie die Chance, Teil der Gaggenauer Geschichte zu werden und ein Zuhause zu erwerben, das Tradition und modernen Komfort vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Fachwerkhauses verzaubern!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung

Gaszentralheizung

Kaminofen

moderne Einbauküche mit Marken-Geräten

hochwertiges und modernes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Waschtisch und WC

Terrasse mit Holzboden

Böden Haus: Parkett und Fliesen

Wände: Putz

Fenster: Doppelverglasung; Sprossenfenster mit Holz-Klappläden und Innen-Jalousien

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Baujahr 1773 (Denkmalschutz)

Baujahr Nebengebäude 2003

Nach Brand in den Jahren 2000-2003 nahezu komplett erneuert

Sanierungen-Erneuerungen/Jahr:

Gastherme 2020

exklusives Bad 2018

Fensterläden 2017

Grundstücksgröße Haus: 124 qm

Grundstücksgröße gesamtes Nebengebäude: 434 qm

Grundfläche Haus: EG + OG + DG ca. 118 qm (OG + DG jeweils mit Dachschrägen) + Keller

EG: Wohnen und Essen 35,7 qm; Küche 9,8 qm; WC 1,6 qm; Diele 7,2 qm

OG (mit Dachschrägen): Schlafzimmer I 17 qm; Schlafzimmer II 15,5 qm; Bad 7 qm; Diele mit Empore 7,7 qm

DG (mit Dachschrägen; höchster Punkt 2,30 Meter): 16,1 qm

Keller

Grundfläche Teileigentum (Anteil 250/1000) über 3 Stockwerke und Einzelgarage: ca. 122 qm

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich an einer Sackgasse unmittelbar am malerischen Murg-Ufer und dennoch in der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Haus Hinteransicht + Terrasse



Haus Seitenansicht

Exposé - Galerie



Turm und Uhr



Gedenkstein

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Durchreiche aus Wohn-Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Diele EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG in OG



Treppe und Empore OG

Exposé - Galerie



Empore OG



Schlafzimmer I OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II OG



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wendeltreppe OG in DG

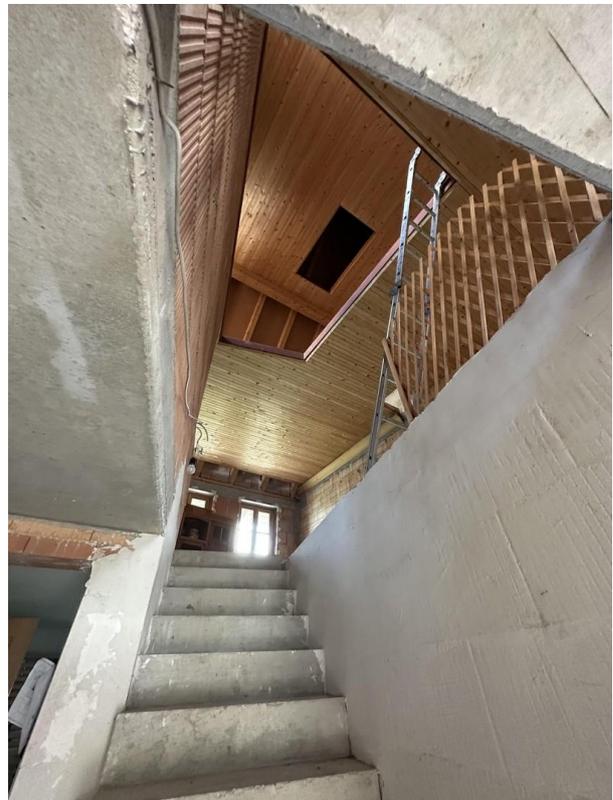
Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Garage in Nebengebäude



Teileigentum in Nebengebäude

Exposé - Galerie



Teileigentum in Nebengebäude

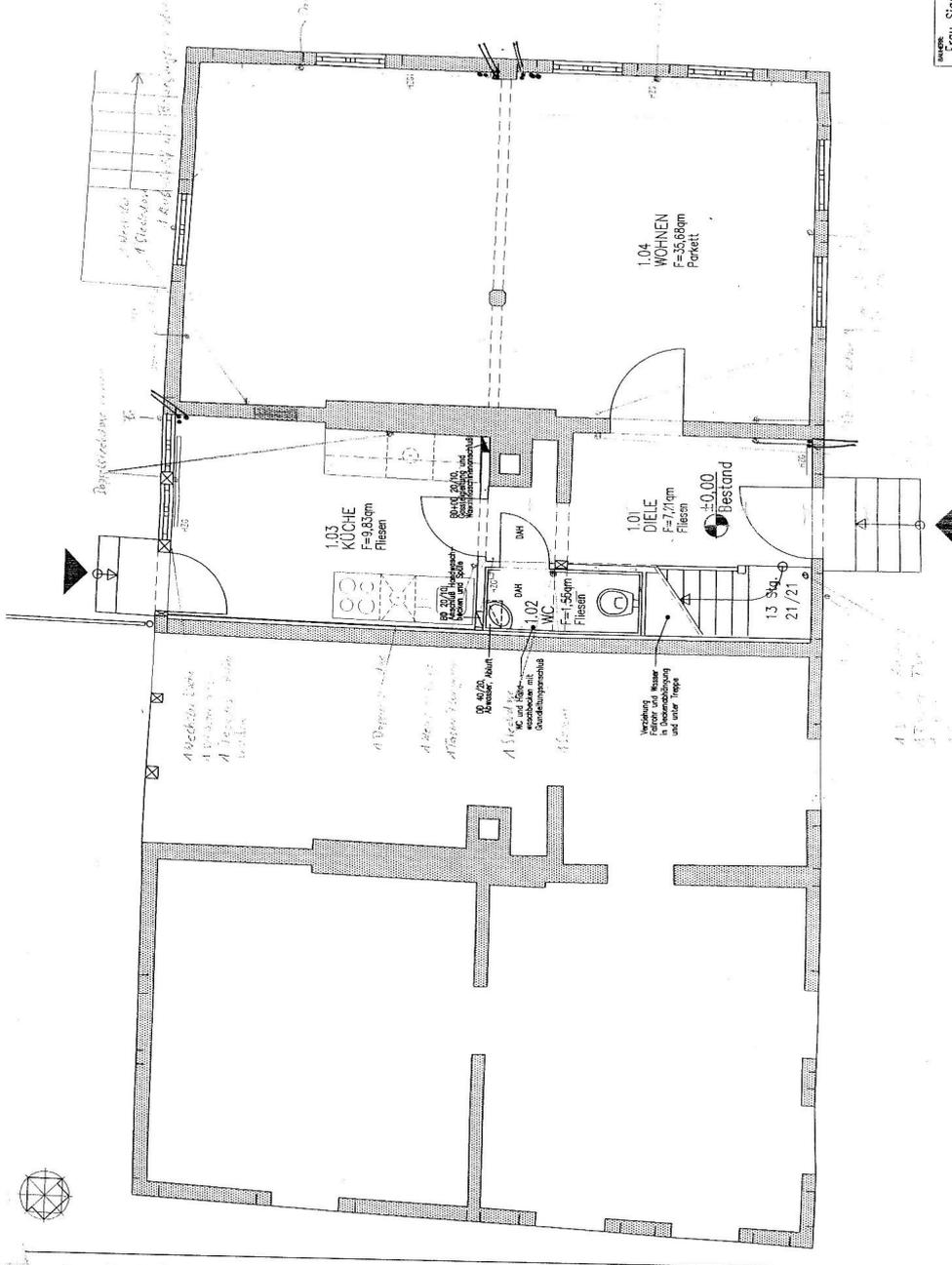


Murg-Blick aus Nebengebäude

Exposé - Grundrisse

LEGENDE (AUSZUG)
 BETONWÄNDE
 ERHÄHUNGS- / ABSENKERUNGS- / NIVAUENÄNDERUNGEN UND SONSTIGE STRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN
 STRIKE, EINSTRICH UND NICHT BESTIMMTE DER ANSTREICHPLANUNG

[Symbol]	ES / BS
[Symbol]	MAUERWERK KS
[Symbol]	MAUERWERK PORENZEUG
[Symbol]	MAUERWERK GLEICHZEITIG
[Symbol]	DECKENBETON
[Symbol]	SPERRBLECH
[Symbol]	BESTAND
[Symbol]	TRÄGWERK



PROJEKT
 Doppelhaushälfte
 Eisenwerkstraße 18
 76335 Gaggenau

MAßSTAB
 M 1:50

FORMAT
 DIN A3

ARCHITECT
 GLEIER ARCHITECTEN
 Germerstr. 5 - 78133 Karlsruhe
 Tel. 0721/292771 - Fax 2697521

DATE
 2013

REVISION
 01

DATE
 2013

REVISION
 01

DATE
 2013

REVISION
 01

NO.	NAME	STATUS	DATE	IND.
01	ES	C	09.12.2013	
02	AS	C	30.11.01	
03	AS	B	21.11.01	
04	GF	A	28.10.02	
05	GF	-	11.10.02	
06	AS	IND.		

NO.	NAME	STATUS	DATE	IND.
01	AS	C	28.11.03	
02	AS	C	23.11.03	
03	AS	C	23.11.03	
04	AS	C	23.11.03	
05	AS	C	23.11.03	
06	AS	C	23.11.03	
07	AS	C	23.11.03	
08	AS	C	23.11.03	
09	AS	C	23.11.03	
10	AS	C	23.11.03	
11	AS	C	23.11.03	
12	AS	C	23.11.03	
13	AS	C	23.11.03	
14	AS	C	23.11.03	
15	AS	C	23.11.03	
16	AS	C	23.11.03	
17	AS	C	23.11.03	
18	AS	C	23.11.03	
19	AS	C	23.11.03	
20	AS	C	23.11.03	
21	AS	C	23.11.03	
22	AS	C	23.11.03	
23	AS	C	23.11.03	
24	AS	C	23.11.03	
25	AS	C	23.11.03	
26	AS	C	23.11.03	
27	AS	C	23.11.03	
28	AS	C	23.11.03	
29	AS	C	23.11.03	
30	AS	C	23.11.03	
31	AS	C	23.11.03	
32	AS	C	23.11.03	
33	AS	C	23.11.03	
34	AS	C	23.11.03	
35	AS	C	23.11.03	
36	AS	C	23.11.03	
37	AS	C	23.11.03	
38	AS	C	23.11.03	
39	AS	C	23.11.03	
40	AS	C	23.11.03	
41	AS	C	23.11.03	
42	AS	C	23.11.03	
43	AS	C	23.11.03	
44	AS	C	23.11.03	
45	AS	C	23.11.03	
46	AS	C	23.11.03	
47	AS	C	23.11.03	
48	AS	C	23.11.03	
49	AS	C	23.11.03	
50	AS	C	23.11.03	
51	AS	C	23.11.03	
52	AS	C	23.11.03	
53	AS	C	23.11.03	
54	AS	C	23.11.03	
55	AS	C	23.11.03	
56	AS	C	23.11.03	
57	AS	C	23.11.03	
58	AS	C	23.11.03	
59	AS	C	23.11.03	
60	AS	C	23.11.03	
61	AS	C	23.11.03	
62	AS	C	23.11.03	
63	AS	C	23.11.03	
64	AS	C	23.11.03	
65	AS	C	23.11.03	
66	AS	C	23.11.03	
67	AS	C	23.11.03	
68	AS	C	23.11.03	
69	AS	C	23.11.03	
70	AS	C	23.11.03	
71	AS	C	23.11.03	
72	AS	C	23.11.03	
73	AS	C	23.11.03	
74	AS	C	23.11.03	
75	AS	C	23.11.03	
76	AS	C	23.11.03	
77	AS	C	23.11.03	
78	AS	C	23.11.03	
79	AS	C	23.11.03	
80	AS	C	23.11.03	
81	AS	C	23.11.03	
82	AS	C	23.11.03	
83	AS	C	23.11.03	
84	AS	C	23.11.03	
85	AS	C	23.11.03	
86	AS	C	23.11.03	
87	AS	C	23.11.03	
88	AS	C	23.11.03	
89	AS	C	23.11.03	
90	AS	C	23.11.03	
91	AS	C	23.11.03	
92	AS	C	23.11.03	
93	AS	C	23.11.03	
94	AS	C	23.11.03	
95	AS	C	23.11.03	
96	AS	C	23.11.03	
97	AS	C	23.11.03	
98	AS	C	23.11.03	
99	AS	C	23.11.03	
100	AS	C	23.11.03	

