

Exposé

Zweifamilienhaus in Malsch

Zweifamilienhaus mit Scheune, Werkstatt und zwei Gewölbekellern



Objekt-Nr. OM-315512

Zweifamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

76316 Malsch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	247,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	194,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ehemalige Fachwerkhaus wurde durch einen Schreinermeister für sich und seine Familie in den 80er Jahren komplett saniert, ständig fachmännisch erweitert und gepflegt.

Das Haus liegt sehr ruhig und dennoch zentral mitten in Malsch. Es bietet außer zwei voneinander getrennten Wohnungen zwei Garagen, eine Fahrradgarage, Scheune, zwei Gewölbekeller und eine große Werkstatt (ca.150m²)

Die Hauptwohnung hat ca. 146m², die sich auf 5 Zimmer, Wohnküche, Bad, Dusche, Waschküche, Speisekammer und großzügigen Wintergarten (24m²) mit Blick in den Garten verteilen. (Nachtspeicherheizung, asbestfrei)

Die Einliegerwohnung ist 100m² groß und bietet neben 2 Zimmern, Bad, Toilette, Abstellkammer und Büroplatz einen schönen Balkon mit Zugang zum Garten. Diese ist aktuell vermietet. (Gastherme)

Ausstattung

Komplett neue Elektrik (dreiadrige Verlegung, moderne Nullung, Bad mit FI-Schalter).

Der Wintergarten wurde in den 90er Jahren angebaut und mit einer Fußbodenheizung und elektrischer Markise (nochmals 2021 erneuert) ausgestattet.

Speicherboden isoliert (2000er)

Das Dach der Scheune erneuert.

Eine Gastherme wurde ca.1996 in die Mietwohnung eingebaut.

Die Fahrradgarage mit Holzschuppen komplett neu aufgebaut und die Natursteinmauer zur Straße vollständig saniert.

Es besteht noch weiteres Ausbaupotential im Dachgeschoss und über den Garagen.

Kurze Zeit ist es noch möglich ein angrenzendes Baugrundstück (ca.750m²) für 350000 € dazu zu erwerben.

Dadurch als Mehrgenerationenobjekt sehr gut geeignet. Oder auch Gewerbe und Wohnen.

Beide Wohnungen und die Werkstatt haben getrennte Stromzähler und die Wohnungen auch getrennte Wasserzähler.

Die Werkstatt ist vom Hof aus gut anfahrbar und der Hof bietet sehr viel Stellfläche.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Gemeinde Malsch liegt am Fuße des Schwarzwaldes und bietet für Freizeit und Alltag alles, was benötigt wird. Es gibt diverse Supermärkte, Discounter und Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants. Banken, Ärzte, Zahnärzte, Therapeuten, Kindergärten und Schulen stehen zur Verfügung. Für die Freizeitgestaltung gibt es viele Vereine, ein Waldfreibad, Fitnessstudios, Sportpark, Spielplätze und natürlich Natur. Durch das Gewerbegebiet gibt es Arbeitsplätze vor Ort. Auch die Verkehrsanbindung an Ettlingen, Karlsruhe und Rastatt sind sehr gut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hofansicht

Exposé - Galerie



Fahrradgarage, Holzschopf



Werkstatt 1

Exposé - Galerie



Werkstatt 2



Werkstatt 3

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wintergarten vom Garten aus

Exposé - Galerie



Terrasse



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten Richtung Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer Hof Blick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Schlafzimm



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur oben

Exposé - Galerie



Büro



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Eingang



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Gewölbekellerzugang



Rückansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse Blick in den Garten



Garten Kirschbaum

Exposé - Galerie



Blick vom Wintergarten



Balkonaufgang Mietwohnung



Sitzplatz eventuell möglich

Exposé - Galerie



Bauplatz zusätzlich erwerbbar