

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lehensteinsfeld

### Freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus



Objekt-Nr. **OM-316128**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **520.000 €**

74251 Lehensteinsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	622,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1950 erbaut, 1982 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Appartement im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Obergeschoss ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit 69m<sup>2</sup> Wohnfläche und im DG ein 1-Zimmer-Appartement mit 25m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den 1980er Jahren wurde ein Großteil der Fenster erneuert. Das Gebäude wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt, welche 2016 eingebaut wurde. Die energetische Qualität wird aufgrund der fehlenden Dämmung sowie insbesondere der Fenster und Außentüren insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Preis wurde auf Basis eines vorliegenden aktuellen Sachverständigengutachtens ermittelt.

## Ausstattung

In allen Wohnungen liegt Parkett-Boden in allen Zimmern. Bad, Küche und Gäste-WC sind gefliest. Bei den Fenstern handelt es sich Holzfenster mit Zweischeibenverglasung. Die meisten Fenster verfügen über einen Rollladen.

## Sonstiges

Das Haus wurde ursprünglich an drei Mietparteien vermietet. Die OG-Wohnung steht leer, das DG-Appartement wird demnächst frei. Die Mietpartei im EG bewohnt die Wohnung weiterhin.

## Lage

Das Zweifamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in einer Nebenstraße, welche wenig befahren ist. Die Wohnlage ist daher insgesamt als gut innerhalb von Lehrensteinsfeld eingestuft.

# Exposé - Galerie



Doppel-Garage



Garage, Blick auf Haus

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Garage

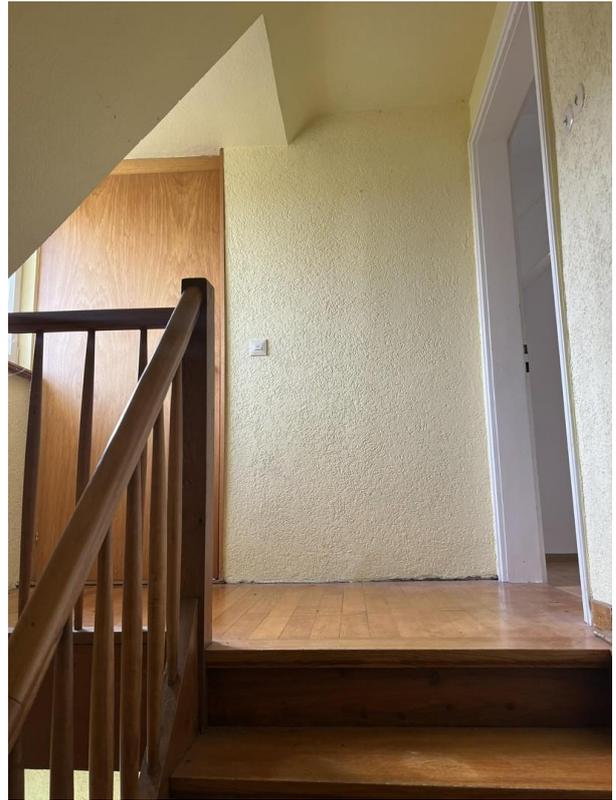


Garten

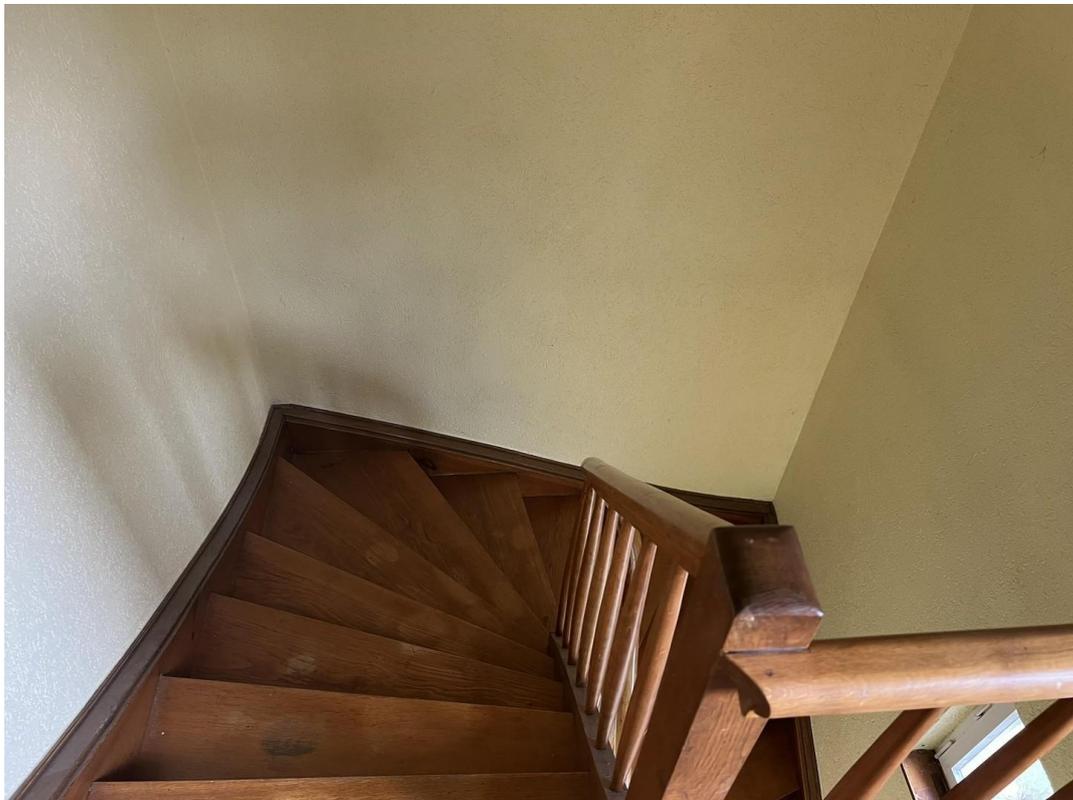
# Exposé - Galerie



Blick Richtung Straße



Treppe OG



Treppe

# Exposé - Galerie



OG Küche, Bild 1



OG Küche, Bild 2

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer, Bild 1



OG Wohnzimmer, Bild 2

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer, Bild 3



Blick aus OG Wohnzimmerfenster



OG Büro, 1

# Exposé - Galerie



OG Büro, 2



OG Zimmer, 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer, 2



OG Schlafzimmer, 1



OG Schlafzimmer, 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer, 3



OG, Bad 1



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Keller Zählerschrank



Keller Flur

# Exposé - Galerie



Keller Wasseranschluss



Keller Waschraum, 1

# Exposé - Galerie

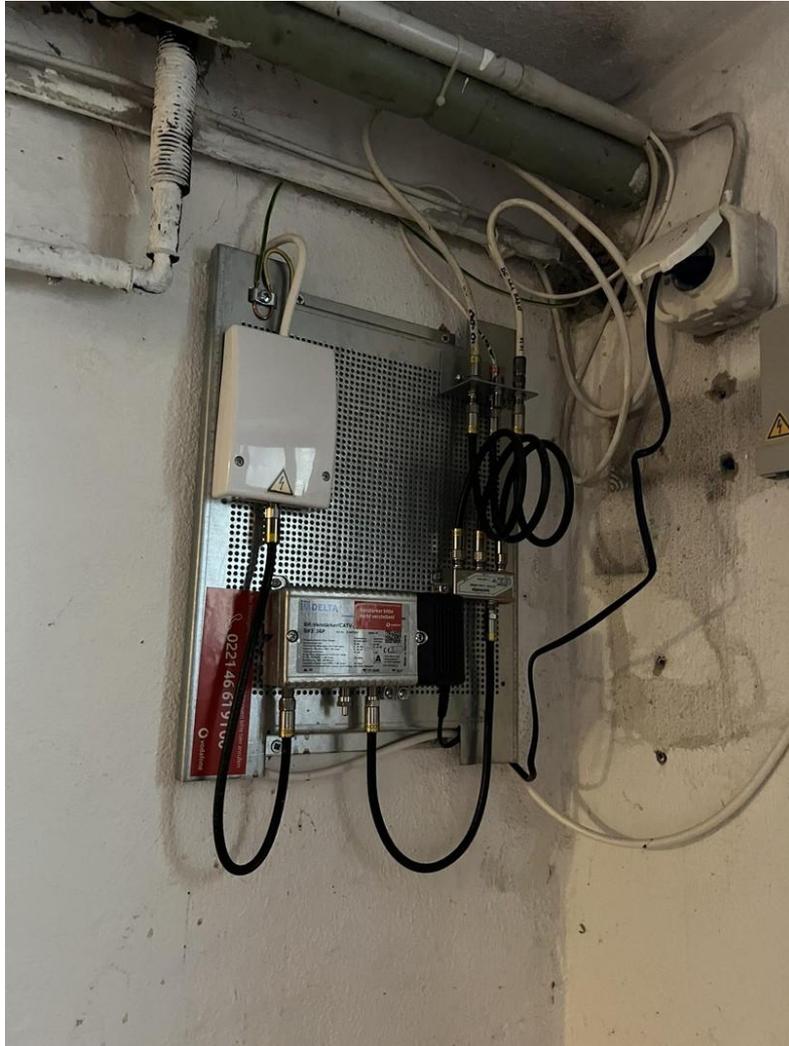


Keller, Heizung



Keller, Öllager

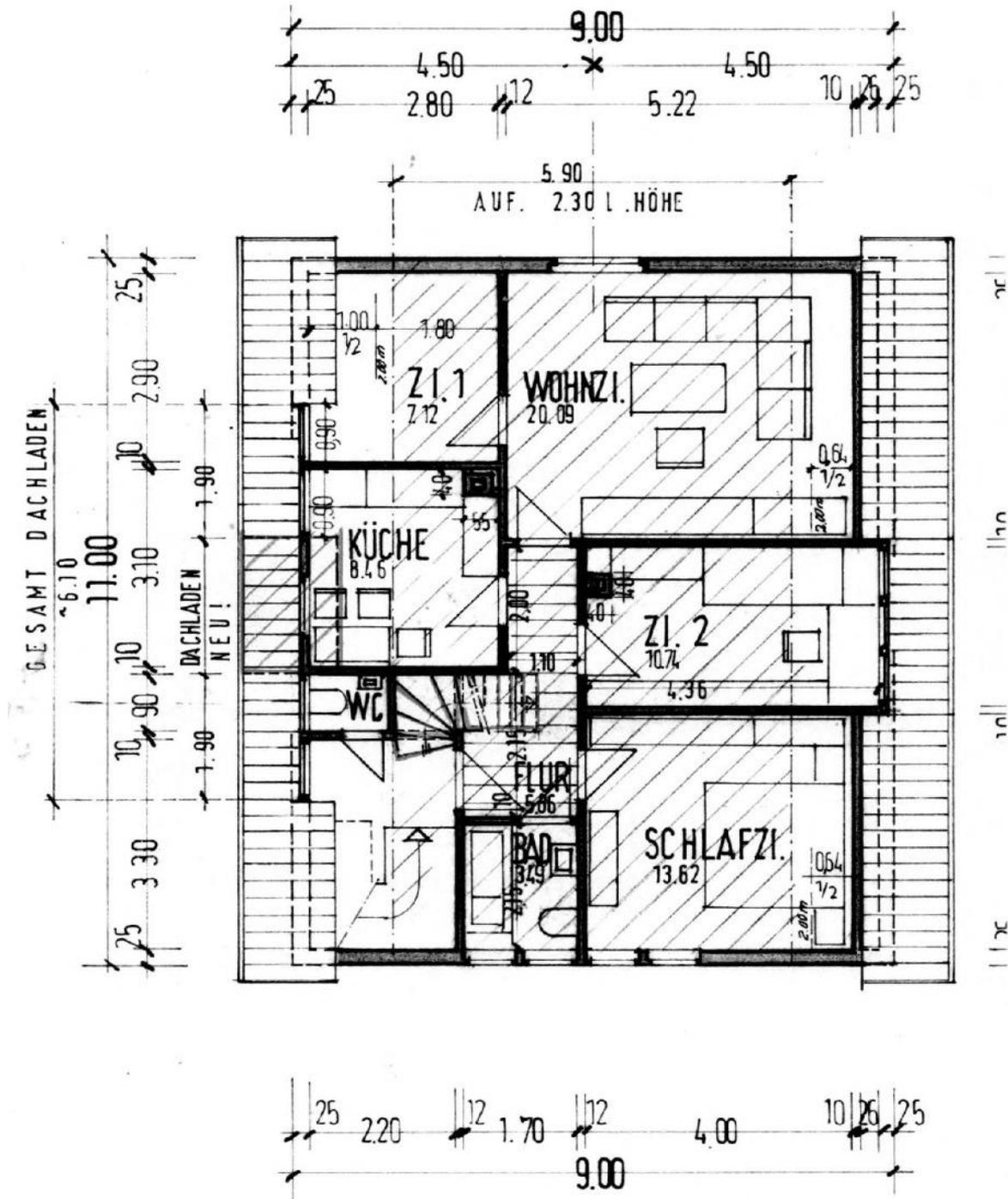
# Exposé - Galerie



Internetanschluss (Kabel)

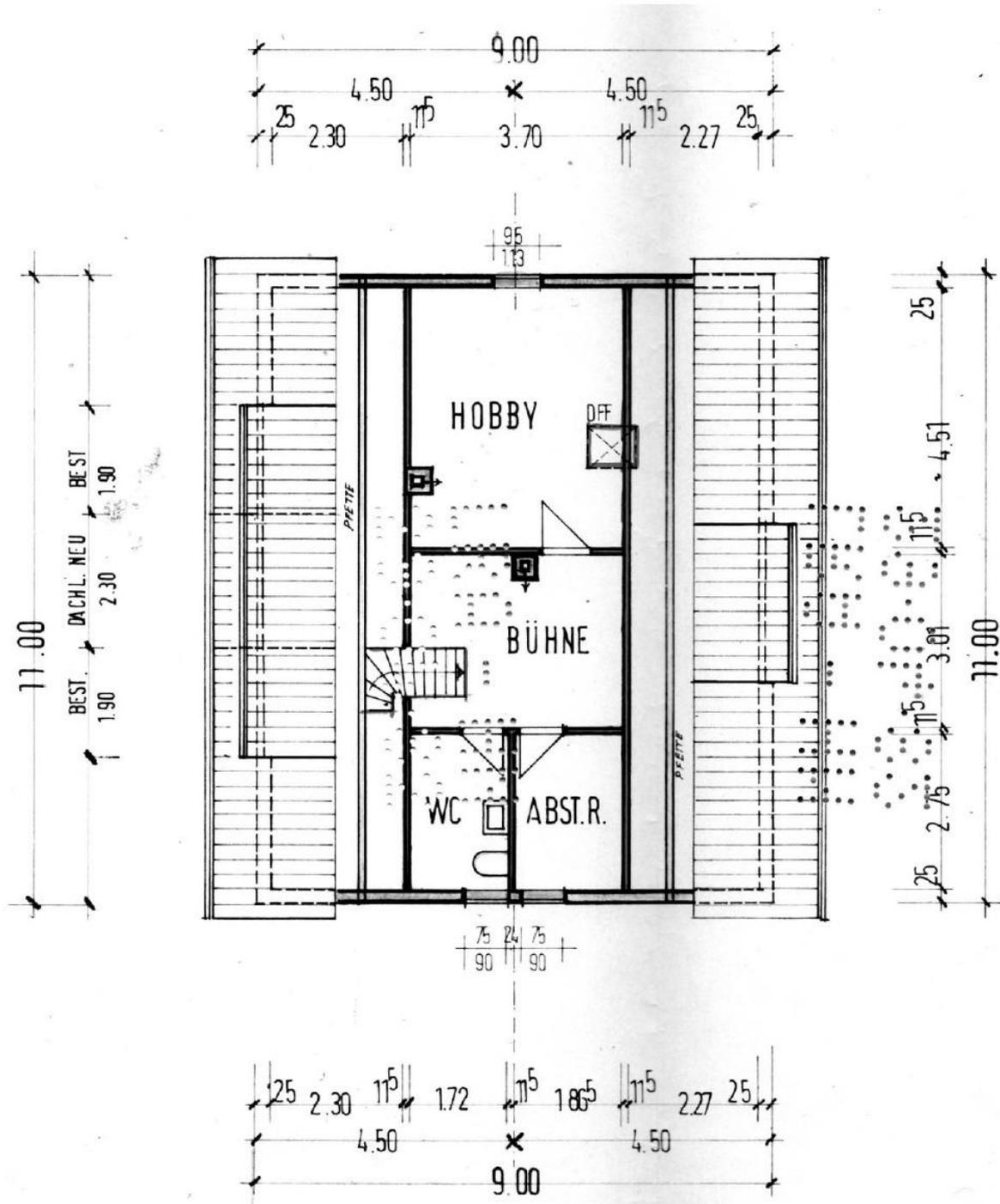
# Exposé - Grundrisse

## Anlage A6: Grundrissplan Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Anlage A7: Grundrissplan Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Anlage A8: Ansicht Nord / Süd

Ansicht Nord



Ansicht Süd



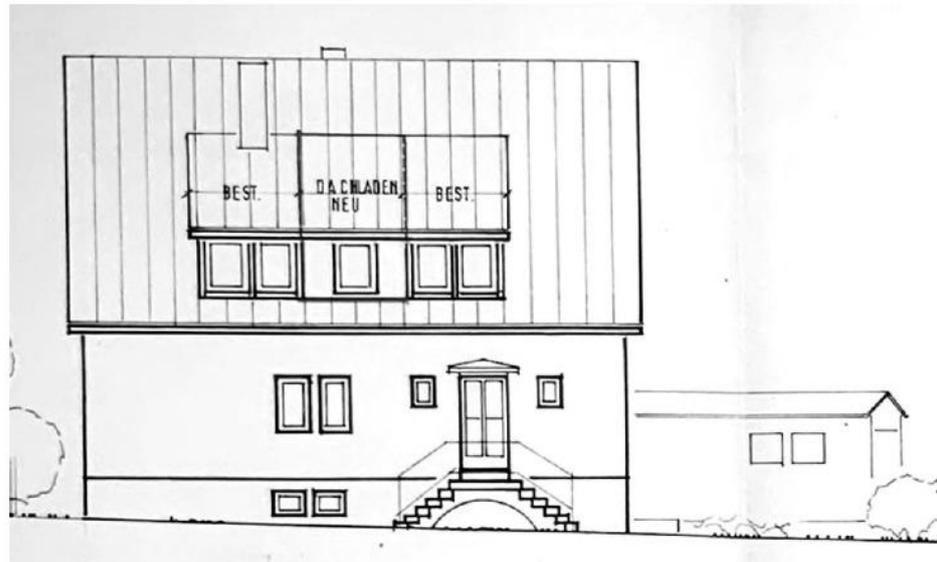
# Exposé - Grundrisse

## Anlage A9: Ansicht West / Ost

Ansicht West



Ansicht Ost



# Exposé - Grundrisse

## Anlage A10: Gebäudeschnitt

