

Sanierungsbed. 2-FH mit viel Fläche, großer Scheune und Schuppen, Pfaffenrot

76359 Marxzell, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1070



Wohnfläche ca.: **193 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **180.000 EUR**



Sanierungsbed. 2-FH mit viel Fläche, großer Scheune und Schuppen, Pfaffenrot

Objekt ID	1070
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	76359 Marxzell Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	193 m²
Grundstück ca.	333 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Ofenheizung
Baujahr	1908
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	180.000 EUR



Objektbeschreibung

Das großzügige, massiv gebaute und teilunterkellerte 2-Familienhaus befindet sich auf einem 333 m² großen Gesamtgrundstück in zentraler Ortslage. Es ist Bestandteil eines Gebäudekomplexes, der in U-Form um den Hof angeordnet ist. Der Wohnbereich selber besteht aus zwei ums Eck errichteten Häusern mit viel Fläche über 2 Etagen. Der angebaute Holzschuppen sowie der große Scheunenbereich mit viel Lagermöglichkeiten sind ebenfalls ums Eck gruppiert.

Insgesamt stehen 2 Wohnungen zu Verfügung, die beide derzeit vermietet sind.

Das Ursprungshaus (Gebäude 1) ist sicherlich vor dem Jahr 1908 erbaut worden. Als linke Doppelhaushälfte ist es direkt an das Haus des rechten Nachbarn angebaut und verfügt über einen kleinen Kellerbereich. 1927 ist dann ein voll unterkellertes Neubau (Gebäude 2) entstanden, der anfänglich vom Bestandshaus getrennt gewesen ist. Beide Bauwerke sind dann 1941 integriert worden. Und im Laufe der Jahre hat sich der innere Ausbau immer wieder geändert. Im derzeitigen Zustand umfasst es eine Gesamtwohnfläche von rund 193 m² mit 2 Wohneinheiten, die wie folgt aufgeteilt sind:

1. WE01: 3-ZW im EG mit ca. 63 m² Wfl.
2. WE02: 5-ZW über 2 Etagen mit ca. 36 m² Wfl im EG sowie ca. 94 m² Wfl. im DG. (insgesamt ca. 130 m² Wfl.)

Raumprogramm

WE01 (EG Gebäude 1): Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Flur, Keller (Zugang von außen)

WE02 (EG Gebäude 2): Küche, Waschküche, Flur, Kellerabgang

WE02 (DG Gebäude 1+2): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, 3 Kinderzimmer, Bad, Flur, div. Abstellräume, Zugang in den Spitzboden und zur Terrasse

Keller: Gebäude 1 voll unterkellert sowie Gebäude 2 teilunterkellert

Spitzboden: über Gebäude 1+2, von WE02 begehbar

Direkt an das hofseitige Gebäude 2 ist ein 2-geschossiger Holzschuppen angebaut. Auf dessen Flachdach befindet sich eine zur WE02 gehörende Terrasse mit geschätzt über 40 m² Fläche (nicht in Wfl-Berechnung berücksichtigt). Der Zugang erfolgt über den Spitzboden, der sich über der WE02 befindet.

Ferner befinden sich noch ein Schuppengebäude mit ehemaligem Stall sowie div. Stellplätze im Hof auf dem Gelände.

Bauhistorie (gem. der verfügbaren Bauakten aus dem Landesarchiv)

1908/09: Umbau Stall

1909: Umbau Schopf zur Scheune

1927: Anbau Wohnhaus (Gebäude 2)

1936: Antrag Umbau (zurückgenommen)

1941: Umbau Wohnhaus (Integration beider Häuser)

1947: Schuppenumbau

1970er: Ausbau / Modernisierung WE02 (EG+OG) sowie Erneuerung Bad WE01 (EG)



Ausstattung

Das Anwesen ist kernsanierungsbedürftig. Insbesondere die komplette Elektrik ist dringend zu erneuern (nur in unbewohntem Zustand möglich).

Ausstattung / Modernisierungen

- Grundböden sind aus Holz und ggf. mit Teppich oder PVC belegt. Bäder gefliest
- Sanierung der WE02 Anfang der 70er Jahre inkl. neues Bad und Doppelglas-Fenster (überwiegend aus Holz sonst Kunststoff)
- Gleichzeitig Modernisierung EG-Bad (WE01)
- Strom-Heizung in WE01, Holzöfen in WE02

Weitere Details zur Innenausstattung sowie Innenaufnahmen liegen derzeit nicht vor.

Sonstiges

Verkaufspreis 2-FH inkl. Schuppen- und Scheunengebäude: € 180.000,-

Besichtigung: nach Vereinbarung und Verfügbarkeit der Bewohner

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Energieausweisart: Bedarfssausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis: Gebäude 1: vor 1908, Gebäude 2: 1927

Heizungsart: Einzelöfen

Befuerung: Holz, Strom

Energiekennwert: 406,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Datum Energieausweis: 23.02.2023

Gültig bis: 22.02.2033

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	23.02.2023
Gültig bis	22.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude



Baujahr	1908
Primärenergieträger	Holz/Hackschnitzel
Endenergiebedarf	406,70 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Ruhige, zentrale Lage im Ortskern des Marxzeller Höhendorfes Pfaffenrot. Hier gibt es nicht nur viel gute Luft, auch der Schwarzwald mit dem nahen Dobel laden zu vielen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Am 01.12.2022 ist von der Gemeinde im dortigen Bereich das Sanierungsverfahren eingeleitet worden, so dass Zuschüsse und Fördergelder bei privaten Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Ferner sind höhere Abschreibungen möglich. Die im Falle eines Verkaufs notwendige Zustimmung der Gemeinde liegt vor.

Grundschule, Arzt, Einkaufsmärkte, Bäckerei, Gastronomie, div. Vereine, usw. im Ort vorhanden.

Zur nächsten Haltestelle des Regionalbusses 154 nach Marxzell rund 200 m. Von dort Stadtbahnanschluss nach Ettlingen und Karlsruhe.

Über die Albtalstrecke zügige Anbindung mit dem PKW über Ettlingen (ca. 13 km) nach Karlsruhe und zur Autobahn. Nach Bad Herrenalb mit Thermalbad und Kureinrichtungen sind es rund 10 km und zum Dobel etwa 12 km.





2-FH, Pfaffenrot



2-FH, Pfaffenrot



2-FH, Pfaffenrot



2-FH, Pfaffenrot



2-FH, Pfaffenrot



Grundriss

2-FH, EG



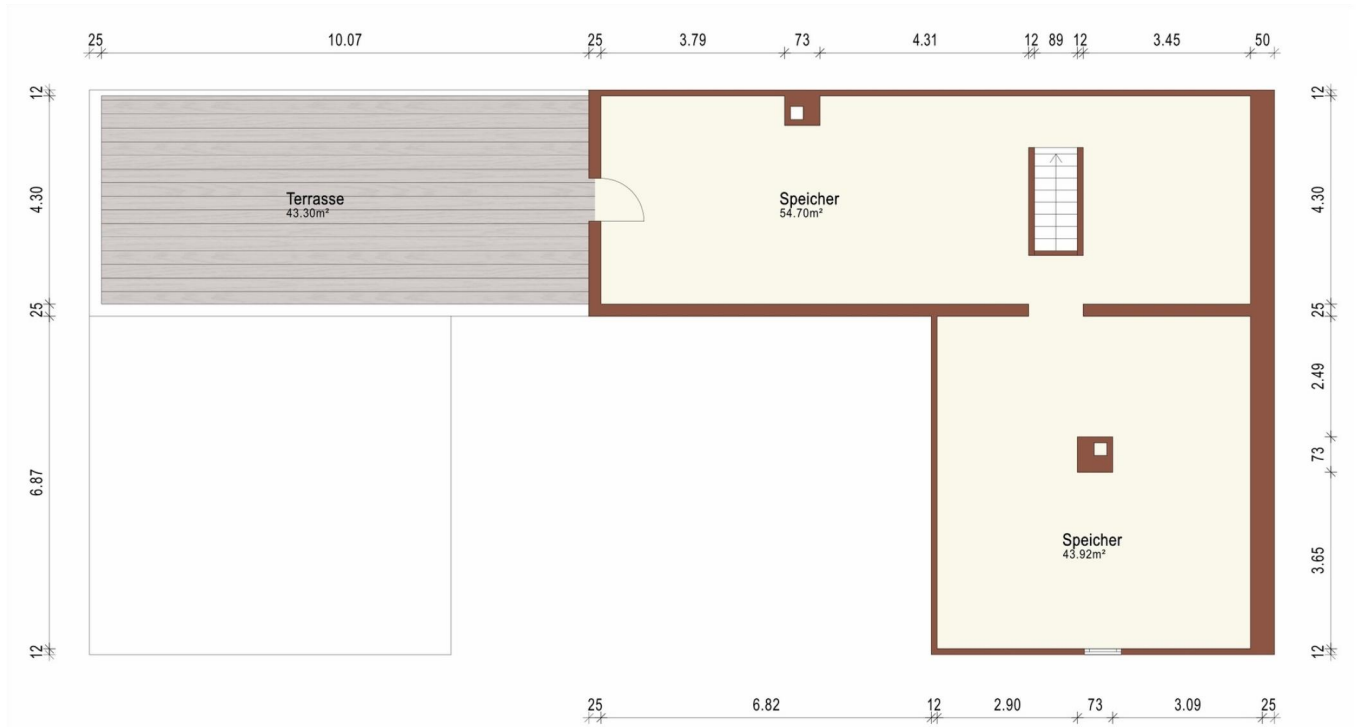
Grundriss

2-FH, OG



Grundriss

2-FH, Spitzboden



Grundriss

2-FH, KG

