



Objektnummer 390

Eine Wohnung für Sie. Zwei für die Miete. – Seewald-Besenfeld

Eckdaten

Kaufpreis

335.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Wohnfläche	194,8 m²
Nutzfläche	70,0 m²
Grundstücksfläche	797,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1935
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Besenfeld ist ein Ortsteil der Gemeinde Seewald im nördlichen Schwarzwald und liegt auf einer Hochfläche nördlich von Freudenstadt. Der Ort verbindet eine naturnahe Wohnlage mit einer für die Gemeindegröße guten Grundversorgung.

Für den täglichen Bedarf gibt es Einkaufsmöglichkeiten direkt in Besenfeld. Auch eine Apotheke und eine hausärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden. Familien finden mit Kindergarten und Grundschule ebenfalls wichtige Einrichtungen direkt im Ort. Weiterführende Angebote sowie zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten gibt es insbesondere im rund 18 Kilometer entfernten Freudenstadt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Besenfeld Oberwiesenhof“ ist vom Haus in etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von Besenfeld bestehen Busverbindungen in Richtung Freudenstadt. Der Freudenstädter Hauptbahnhof liegt rund 18 Kilometer bzw. etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt.

Für Autofahrer ist Besenfeld über die B294 gut angebunden. Die Autobahn A8 ist über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord nach rund 42 Kilometern bzw. etwa 45 Fahrminuten erreichbar.

Ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität ist die Lage mitten im Schwarzwald. Rund um Besenfeld gibt es zahlreiche Wander-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten. Die Gemeinde Seewald verfügt über ein umfangreiches Netz an Wander-, Rad- und Mountainbikewegen. Mit der Nagoldtalsperre im Ortsteil Erzgrube befindet sich zudem ein bekanntes Freizeit- und Erholungsgebiet innerhalb der Gemeinde.

Objektbeschreibung

Selbst einziehen und gleichzeitig Mieteinnahmen erzielen: Dieses Haus in Seewald-Besenfeld verbindet eine freie 4-Zimmer-Wohnung mit zwei bereits vermieteten Wohneinheiten. Damit können die laufenden Einnahmen aus der Vermietung einen Teil der eigenen Finanzierung auffangen – ohne dass auf das Wohnen im eigenen Haus verzichtet werden muss.

Im 1. Obergeschoss befindet sich die derzeit freie 4-Zimmer-Wohnung, die sich als Hauptwohnung des Hauses anbietet. Sie verfügt über einen eigenen Zugang. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, der durch die Zusammenlegung von ursprünglich zwei Zimmern entstanden ist. Von hier geht es direkt auf die große Hochterrasse. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC ergänzen die Wohnung. Zwei der Kinderzimmer wurden durch Freilegung der Fachwerkwand verbunden, um einen größeren Raum zu schaffen. Bei Bedarf lässt sich der Ursprungszustand mit zwei separaten Zimmern jedoch ohne großen Aufwand wieder herstellen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Zugang über eine Außentreppe. Auch hier wurden zwei frühere Räume zu einem größeren Wohn-/Essbereich mit

Ihr Partner für schönes Wohnen

Küche zusammengelegt. Vom Wohnzimmer ist der Balkon direkt zugänglich. Diese Wohnung ist bereits vermietet.

Die dritte, ebenfalls vermietete Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss. Die kleinere Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Terrasse. Auf dieser Ebene liegen außerdem die Kellerräume und die Heizungsanlage. Hinter der Einliegerwohnung ist weitere Fläche vorhanden, die zusätzliche Ausbau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein tiefer gelegener Gewölbekeller ergänzt die vorhandenen Nebenflächen.

Hinter dem Haus steht ein großer Garten zur Verfügung. Zum Grundstück gehören außerdem ein Schuppen, eine seitlich gelegene Garage sowie mehrere Stellplätze vor dem Gebäude.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1935, wurde zwischenzeitlich jedoch in wesentlichen Bereichen modernisiert. So wurde die Elektrik erneuert, 2021 eine neue Gasheizung mit Pufferspeicher eingebaut und die Fassade gedämmt. Auch die Fenster wurden überwiegend erneuert. Insbesondere die Wohnungen wurden im Laufe der Zeit modernisiert und bieten heute einen deutlich zeitgemäßerem Standard, als das ursprüngliche Baujahr zunächst vermuten lässt.

Ein vollständig durchsaniertes Haus sollte dennoch nicht erwartet werden. Vor allem im Außenbereich sind noch Arbeiten sinnvoll, auch die Garage ist sanierungsbedürftig. Dafür kann die freie Wohnung im 1. Obergeschoss direkt selbst genutzt werden, während aus den beiden anderen Wohnungen bereits Mieteinnahmen vorhanden sind.

Damit eignet sich das Haus besonders für Käufer, die Wohneigentum und Kapitalanlage miteinander verbinden möchten: selbst in der größeren Wohnung leben, von zwei bestehenden Mietverhältnissen profitieren und das Haus nach und nach weiterentwickeln. Alternativ bietet sich das Objekt auch als reine Kapitalanlage an, indem die derzeit freie Wohnung zusätzlich vermietet wird.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

Das Haus verfügt über drei separate Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind. Die Wohnungen wurden im Laufe der Zeit modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand, als das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes vermuten lässt.

Zu den wesentlichen Modernisierungen gehören die erneuerte Elektrik sowie die überwiegend erneuerten Fenster. Die Fassade wurde 2021 gedämmt. Ebenfalls 2021 wurde eine neue Gasheizung mit Pufferspeicher eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kleinere Einliegerwohnung mit eigener Terrasse. Auf dieser Ebene liegen außerdem die Heizungsanlage und weitere Kellerräume. Hinter der Einliegerwohnung ist zusätzliche Fläche vorhanden, die weitere Ausbau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein tiefer gelegener Gewölbekeller ergänzt die vorhandenen Nebenflächen.

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen eigenen Zugang. Durch die Zusammenlegung von ursprünglich zwei Zimmern entstand ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche. Von hier besteht direkter Zugang auf die große Hochterrasse. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet.

Die Dachgeschosswohnung ist über eine eigene Außentreppe zugänglich und verfügt ebenfalls über vier Zimmer. Auch hier wurden zwei frühere Räume zu einem größeren Wohn-/Essbereich mit Küche zusammengelegt. Vom Wohnzimmer ist der Balkon direkt zugänglich. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und viel Platz, das WC ist praktischerweise separat.

Zum Haus gehören ein großer Garten hinter dem Gebäude sowie ein Schuppen. Vor dem Haus stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Seitlich befindet sich eine Garage, die derzeit sanierungsbedürftig ist.

Damit sind für die weitere Vermietung bereits wesentliche Voraussetzungen vorhanden: drei getrennt zugängliche Wohnungen, unterschiedliche Außenbereiche, mehrere Stellplätze sowie zusätzliche Keller-, Garten- und Nebenflächen.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Sonstiges

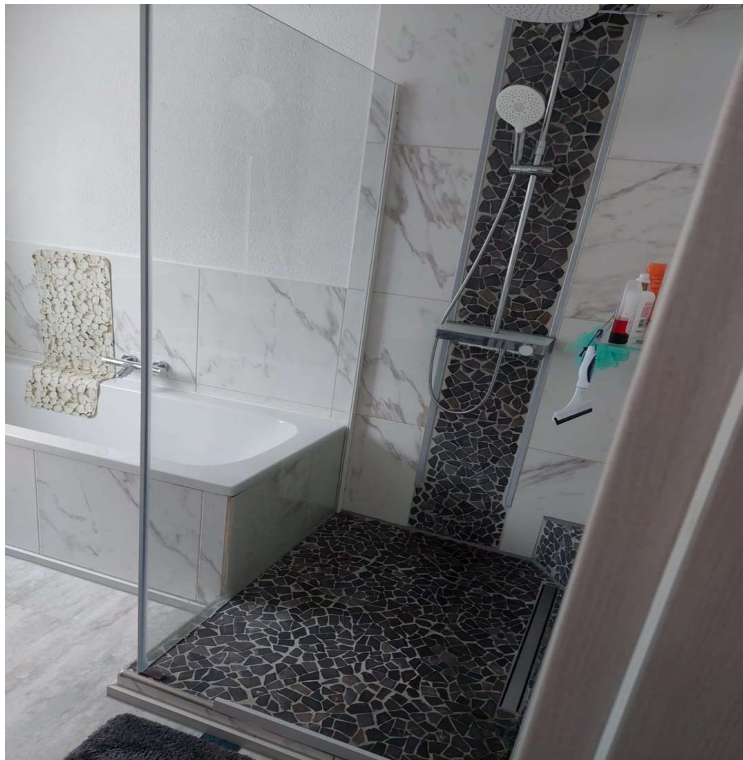
Besichtigungen nach Terminvereinbarung jederzeit möglich. Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre Telefonnummer.

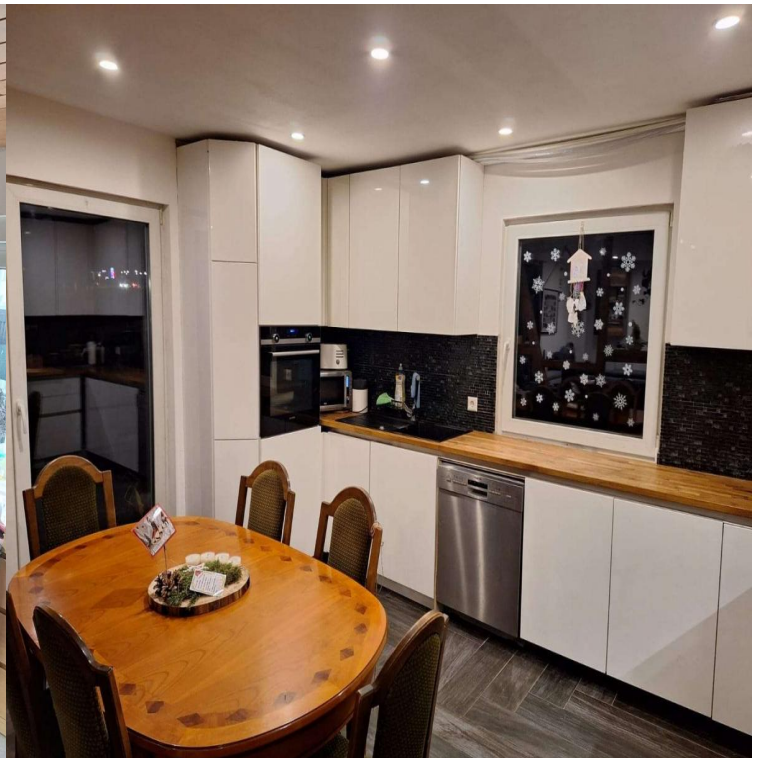
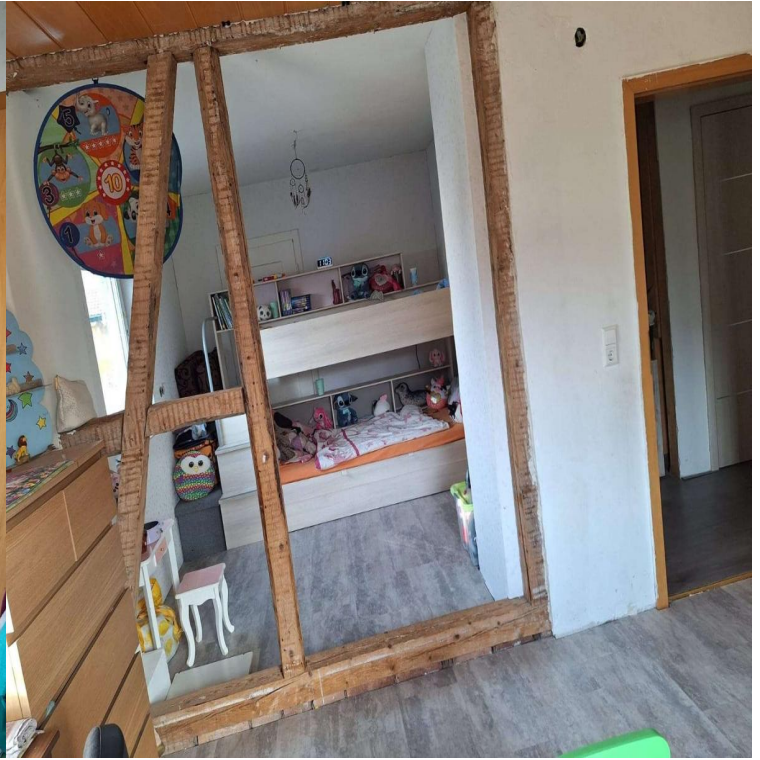
Das Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über die Verhandlungen mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!













Ihr Partner für schönes Wohnen

