



Objektnummer 380

Einziehen, vermieten oder beides – Dreifamilienhaus mit großem Garten in Alpirsbach

Eckdaten

Kaufpreis

295.000,00 €

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	219,6 m²
Grundstücksfläche	487,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1959
Letzte Modernisierung	2017
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.02.2028
Energiebedarf	322.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	22.02.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Alpirsbach liegt im Nordschwarzwald und gehört zum Landkreis Freudenstadt. Das Haus befindet sich in ruhiger Höhenlage oberhalb des Stadtzentrums. Das Gebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit wenig Verkehr. Der große Garten und die Terrassen profitieren damit von einem angenehm ruhigen Wohnumfeld.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind dennoch schnell erreichbar. Im Stadtgebiet gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden; das Bildungszentrum Sulzbergschule liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Der Bahnhof Alpirsbach bietet eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Damit ist die Lage nicht ausschließlich auf das Auto angewiesen.

Für Freizeit und Erholung liegen Wälder, Wanderwege und weitere Ziele des Nordschwarzwalds praktisch vor der Haustür. Alpirsbach ist als Luftkurort anerkannt und insbesondere für das historische Benediktinerkloster und die Klosterbrauerei bekannt. Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, vorhandener Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter interessant.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Ein Haus, drei Wohnungen: Eine bringt bereits Mieteinnahmen, zwei stehen für neue Pläne bereit. Das Mehrfamilienhaus in ruhiger Höhenlage von Alpirsbach eröffnet damit genau die Wahl, die bei vergleichbaren Häusern oft fehlt: selbst einziehen und einen Teil der Finanzierung durch Mieteinnahmen abdecken – oder alle drei Wohnungen als Kapitalanlage nutzen.

Das 1959 erbaute Haus bietet rund 220 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohneinheiten. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet, die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind bereits frei. Damit kann der Käufer ohne Wartezeit über die künftige Nutzung der beiden freien Einheiten entscheiden.

Auch die Außenbereiche bieten gute Voraussetzungen für die Eigennutzung oder Vermietung. Zur Erdgeschosswohnung gehört eine schöne Terrasse direkt vor dem Haus, die Wohnung im Obergeschoss verfügt sogar über zwei Terrassen. Hinzu kommen ein großer Garten auf dem insgesamt 487 m² großen Grundstück sowie zwei Garagen. Da das Haus nicht an einer Durchgangsstraße liegt, wohnt man hier angenehm ruhig.

Ein wesentlicher Teil der Modernisierungen ist bereits erledigt. Das Dach wurde 2006 saniert und gedämmt, die Gasheizung 2017 erneuert. Das Bad im Dachgeschoss stammt aus dem Jahr 2006, die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden 2017 modernisiert. Ebenfalls 2017 wurde die Elektrik in den beiden unteren Wohnungen erneuert. Die Vorbereitung für eine spätere Erneuerung der Elektrik im Dachgeschoss ist vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem soliden und überwiegend modernisierten Zustand. Ganz ohne weitere Arbeiten geht es jedoch nicht: Besonders die Erdgeschosswohnung muss nach Beschädigungen durch die vorherigen Mieter instand gesetzt und renoviert werden. Die beiden freien Wohnungen können dabei auf die geplante Eigennutzung oder eine künftige Vermietung abgestimmt werden.

Ob als eigenes Zuhause mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als vollständig vermietetes Dreifamilienhaus: Zwei sofort verfügbare Wohnungen, eine bestehende Vermietung, drei Terrassen, ein großer Garten und zwei Garagen bieten eine gute Grundlage für beide Wege.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über eine teilweise ausgestattete Einbauküche. Für die beiden freien Wohnungen stehen mehrere Außenbereiche zur Verfügung: Zur Erdgeschosswohnung gehört eine Terrasse direkt vor dem Haus, die Obergeschosswohnung verfügt über zwei Terrassen. Hinzu kommen der große Garten und zwei Garagen.

Die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden 2017 saniert, das Bad im Dachgeschoss bereits 2006. Ebenfalls 2017 wurde die Elektrik in den beiden unteren Wohnungen erneuert. Die Vorbereitung für eine spätere Erneuerung der Elektrik im Dachgeschoss ist vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 2017. Das Dach wurde 2006 saniert und gedämmt.

Die Erdgeschosswohnung weist nach Beschädigungen durch die vorherigen Mieter noch Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Erd- und Obergeschoss sind bereits frei, die Dachgeschosswohnung ist vermietet.

Sonstiges

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Einzelne Fotos wurden mit KI optisch optimiert, z. B. hinsichtlich Belichtung, Ordnung oder der Entfernung persönlicher Gegenstände. Bauliche und für die Immobilie wesentliche Merkmale wurden dabei nicht verändert.

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 Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!













