



Objektnummer 260

Zentral in Alpirsbach: Wohnhaus von 1730 – günstig & vielseitig nutzbar

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

135.000,00 €
3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

<i>Wohnfläche</i>	<i>133,0 m²</i>
<i>Grundstücksfläche</i>	<i>134,0 m²</i>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>5,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1730</i>
<i>Küche</i>	<i>Einbauküche</i>
<i>Befuerung</i>	<i>Pellets</i>
<i>Abstellraum</i>	

Energieausweis

<i>Energieträger</i>	<i>Holzpellets</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>Liegt bei Besichtigung vor</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

Objektbeschreibung

Lage

Alpirsbach liegt im Nordschwarzwald und ist bekannt für das historische Kloster, die gewachsene Ortsstruktur sowie ein aktives kulturelles und gesellschaftliches Leben. Das Haus befindet sich zentral im Kernort, sodass die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, eine Apotheke sowie Angebote des täglichen Lebens befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Auch der öffentliche Nahverkehr ist schnell erreichbar, was den Standort besonders alltagstauglich macht – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Alpirsbach verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten und einer Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch allgemeinärztliche Praxen sowie weitere medizinische Angebote im Ort sichergestellt. Apotheken und ergänzende Dienstleistungen sind zentral angesiedelt.

Verkehrstechnisch ist Alpirsbach über die Bundesstraße B294 angebunden. Der Bahnhof im Ort bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Freudenstadt und Offenburg, mit weiteren Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart und Karlsruhe.

Darüber hinaus bietet Alpirsbach vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Sporteinrichtungen, ein Schwimmbad sowie ein aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen prägen den Ort und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte – mitten in Alpirsbach und deutlich älter, als man es ihm auf den ersten Blick ansieht. Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1730 und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig renoviert und instand gehalten. Heute präsentiert es sich als Wohnhaus mit zwei Einheiten, das sowohl vermietet genutzt wird als auch Perspektiven für eine spätere Eigennutzung bietet.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt rund 133 m². Davon entfallen etwa 26 m² auf die Einliegerwohnung. Beide Einheiten sind eigenständig nutzbar. Die Flächenangaben basieren auf vorhandenen Informationen und Schätzungen. Aufgrund des hohen Gebäudealters liegen keine vollständigen Bauunterlagen mehr vor, weshalb die Quadratmeterangaben als ca.-Angaben zu verstehen sind.

Aktuell sind beide Wohneinheiten vermietet und erzielen laufende Einnahmen. Gleichzeitig lässt die Struktur des Hauses auch eine künftige Nutzung als Einfamilienhaus oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung zu, je nach individuellem Bedarf und Konzept.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg in unterschiedlichen Bereichen modernisiert, ohne seinen ursprünglichen Charakter vollständig zu verlieren. Es handelt sich nicht um einen Sanierungsfall, sondern um ein genutztes Bestandsobjekt mit regelmäßig vorgenommenen Erhaltungsmaßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis. In Verbindung mit dem Baujahr, der zentralen Lage, der vorhandenen Wohnfläche und den bereits erfolgten Investitionen bietet das Objekt einen vergleichsweise niedrigen Einstiegspreis und damit eine solide Grundlage für individuelle Planungen.

Zusätzlich befindet sich das Gebäude in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet. Je nach individueller Situation können sich daraus steuerliche Vorteile oder Fördermöglichkeiten ergeben.

Ein Schuppen direkt am Haus ergänzt das Angebot und stellt mit rund 23 m² Nutzfläche zusätzliche Abstell- oder Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Kurz zusammengefasst: Ein historisches Wohnhaus aus dem Jahr 1730 in zentraler Lage von Alpirsbach, mit rund 133 m² Wohnfläche, zwei nutzbaren Einheiten, zusätzlicher Nutzfläche, laufender Vermietung, Option auf Eigennutzung und einem überzeugenden Preis-Leistungs-Verhältnis – ergänzt durch mögliche Vorteile aus dem Sanierungsgebiet.

Ausstattung

Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen zentralen Pellet-Holzofen, der sich im Erdgeschoss im Flurbereich befindet und das gesamte Gebäude versorgt. Zusätzlich ist die Einliegerwohnung mit einem eigenen Holzofen ausgestattet.

Die Elektrik des Hauses wurde vor rund 20 Jahren erneuert. Im Erdgeschoss wurden die Fenster vor etwa zwei Jahren ausgetauscht. Die Fassade wurde im Jahr 2025 teilweise neu gestrichen.

Das Badezimmer mit Dusche und WC im unteren Bereich wurde vor rund einem Jahr erneuert. Das Bad bzw. WC im Obergeschoss wurde vor etwa einem Jahr neu gestrichen.

Ein Schuppen direkt am Haus bietet zusätzliche Nutzfläche von ca. 23 m² und eignet sich als Abstell- oder Lagerfläche.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

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









