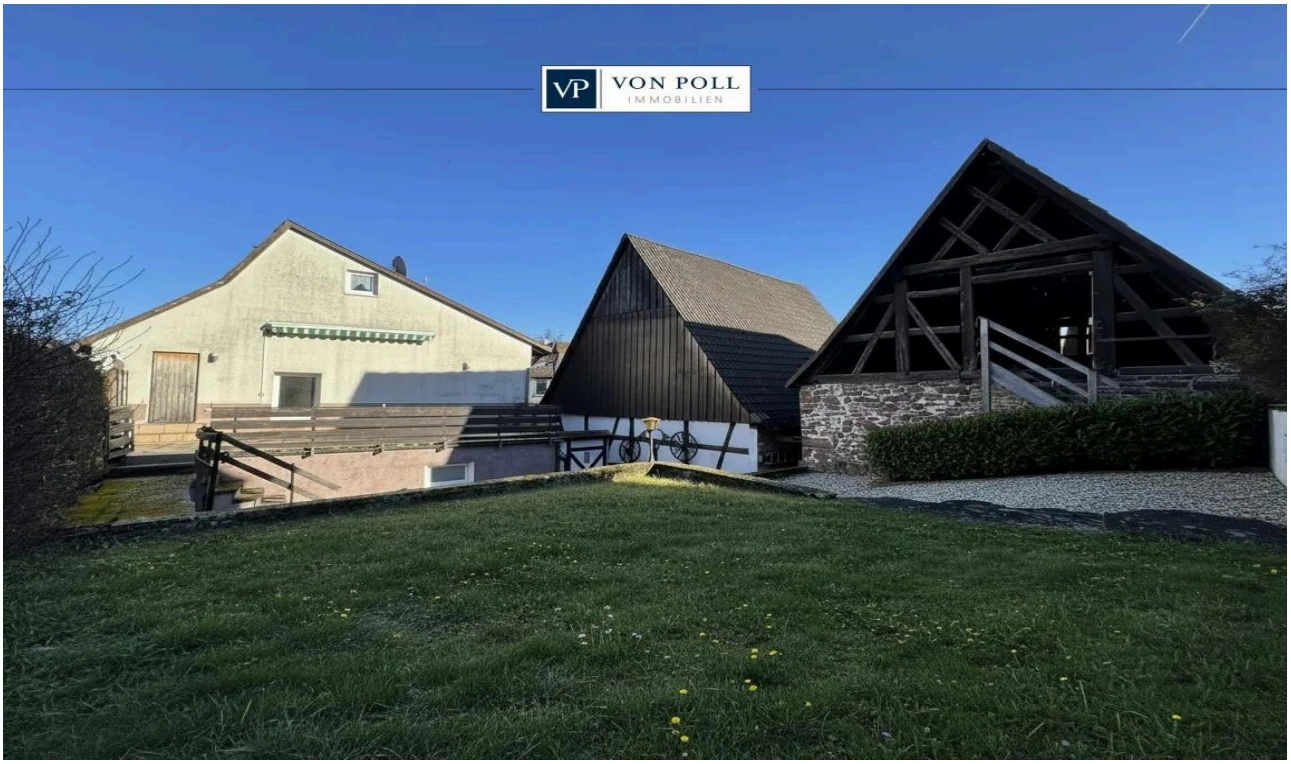
Birkenfeld

Viel Platz mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26048003



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1041 m²

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26048003
Wohnfläche	ca. 233 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	309.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Elektro	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

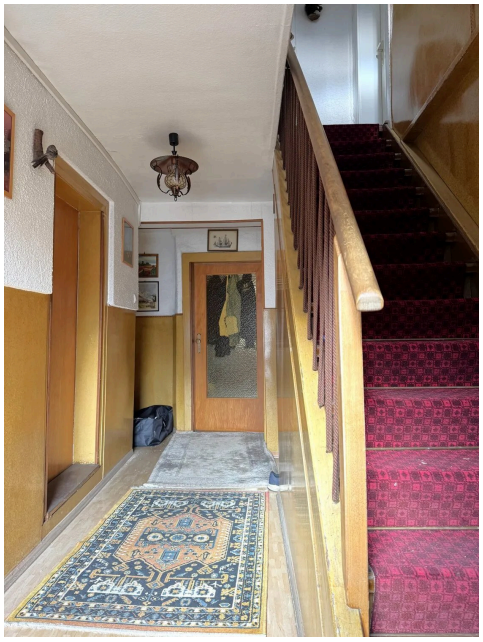
Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein historisches geprägtes Wohnhaus mit großzügiger Wohnfläche von ca. 233 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das genaue Ursprungsjahr des Hauses ist nicht bekannt, ein Anbau erfolgte ca. im Jahr 1975.

Die Immobilie richtet sich besonders an Handwerker sowie kreative Köpfe, die auf der Suche nach einem sanierungsbedürftigen Objekt mit ausbaupotenzial sind. Hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein individuelles Sanierungsprojekt zu realisieren und die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, steht ausreichend Raum zur Verfügung, um vielseitige Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten umzusetzen. Die vier Badezimmer bieten praktische Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder andere Wohnkonzepte. Die Aufteilung der Räume ermöglicht es, unterschiedlichste Wohnideen in den bestehenden Strukturen zu verwirklichen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es weist eine einfache Ausstattungsqualität auf und wartet darauf, mit handwerklichem Geschick und Ideenreichtum wieder zum Leben erweckt zu werden. Für handwerklich Begabte oder solche, die ein Projekt für Handwerker suchen, eröffnet sich hier ein attraktives Betätigungsfeld, bei dem eigener Einsatz und Kreativität gefragt sind.

Zum Anwesen gehören nicht nur der eigentliche Wohnbereich, sondern auch diverse praktische Nebenflächen, die das Nutzungsspektrum erweitern. So steht dem neuen Eigentümer eine Garage zur Verfügung, die sowohl als Pkw-Stellplatz als auch als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Eine weitere Besonderheit ist die angegliederte Werkstatt, die ausreichend Platz für Hobby, Handwerk und kreative Projekte bereithält. Ebenso befindet sich eine geräumige Scheune auf dem Grundstück, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bietet und das ausbaupotenzial des Objekts unterstreicht.

Die Immobilie bietet Stellplätze und einen großen Hofraum, sodass auch größere Fuhrparks problemlos untergebracht werden können. Eine Terrasse sorgt dafür, dass auch dem Aufenthalt im Freien nichts im Wege steht – ein zusätzlicher Platz für Erholung, Begegnung und kreative Ideen im Freien.

Durch ihre Geschichte sowie das vorhandene ausbaupotenzial ist dieses Objekt sowohl für erfahrene Handwerker als auch für projektorientierte Käufer ein interessantes Angebot. Wer Freude daran hat, ein historisch geprägtes Haus individuell zu sanieren und eigene Vorstellungen umzusetzen, findet hier die passende Grundlage

für ein einzigartiges Projekt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses sanierungsbedürftige Haus mit ausbaupotenzial näher kennenzulernen. Für ein Projekt für Handwerker und kreative Köpfe eröffnet sich hier eine seltene Möglichkeit, ein Stück Geschichte weiterzuschreiben. Bei Interesse oder für einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Ausstattung und Details

- Großer Wohnkomplex
- Garage und Werkstattoption
- Gewölbekeller mit Dachboden
- Terrasse
- Keller
- Stellplätze vor der Garage
- ausreichend Platz für Wohnideen, Hobby und Handwerk

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Alles zum Standort

Birkenfeld (Enzkreis) besticht als ein lebenswerter, familienfreundlicher Wohnort mit rund 10.000 Einwohnern, der durch seine idyllische Lage im nördlichen Schwarzwald nahe Pforzheim eine perfekte Balance zwischen naturnaher Ruhe und moderner Infrastruktur bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen wirtschaftlichen Anbindung an bedeutende regionale Zentren wie Pforzheim und Stuttgart, was berufliche Perspektiven mit einer hohen Lebensqualität harmonisch verbindet. Besonders Familien schätzen die sichere, überschaubare Umgebung mit einer hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsversorgung, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die Umgebung von Birkenfeld lädt mit ihrem ruhigen, naturnahen Charakter zu einem entspannten und zugleich aktiven Familienleben ein. Hier finden Sie großzügige Wohnflächen in einer sicheren Nachbarschaft, die Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung bietet. Die sanften Hügel des Schwarzwaldes und zahlreiche Grünflächen schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien wertvolle gemeinsame Momente erleben können.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben für Familien bereichern. Die Grundschulen in Gräfenhausen sind nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindergärten in einem Radius von sieben bis acht Minuten, die eine liebevolle Betreuung und frühe Förderung gewährleisten. Für weiterführende Bildung stehen das Gymnasium Neuenbürg sowie die Schule für Podologie in Neuenbürg in circa 25 bis 30 Minuten Fußweg zur Verfügung, gut angebunden durch den nahegelegenen Busbahnhof Sixtdenkmal, der in nur einer Minute zu erreichen ist. Die medizinische Versorgung ist mit der Enzkreis-Klinik Neuenbürg und mehreren Fachärzten in etwa 25 bis 30 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, ergänzt durch Apotheken in fußläufiger Entfernung. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen wie der Reitplatz und die nahegelegene Sixthalle vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Kulinarisch verwöhnt wird die Familie durch eine Auswahl an Restaurants und Cafés, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zu geselligen Stunden einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, präsentiert sich Birkenfeld als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Die Kombination aus hervorragender Bildungslandschaft, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com