

Attraktives Wohnhaus mit zwei getrennten Wohnungen, Garagen und herrlich großem, sonnigen Garten.

Objekt: 1041 • 76476 Bischweier
930.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1041
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	76476
Ort	Bischweier
Wohnfläche	ca. 167 m ²
Nutzfläche	ca. 128 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	7
davon Schlafräume	4
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.336 m ²
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1,5
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon OG	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153,42 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.03.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	930.000,00 €

Außen-Provision

Die Provision beträgt 3,57 % inklusive
Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Der Zugang zu dem Haus mit seinen zwei Wohnungen am Ende einer Anwohnerstraße erfolgt aus südlicher Richtung über einen Hof, an welchem sich auch zwei Außenstellplätze befinden. Hinter der Haustüre befindet sich ein Treppenhaus, welches zur rechten Seite Zugang zum Obergeschoss bietet. Auf geradem Wege gelangt man zu der Wohnungseingangstür der Wohnung im Erdgeschoss. Hinter dieser liegt eine breit angelegte Diele, über welche es Zugang zu allen Räumen der Wohnung gibt. Direkt zur rechten Seite ist hier ein großzügiges Kinderzimmer untergebracht. Daran angrenzend ebenfalls zur östlichen Hausseite befindet sich das große Wohnzimmer der Wohnung. Gleich gegenüberliegend von der Wohnungseingangstür befindet sich eine Garderobe, über welche es wiederum Zugang zu einem Badezimmer mit Toilette gibt. Zur linken Seite erreicht man über die Diele, das zum Garten hin ausgerichtete Elternschlafzimmer, sowie ein Esszimmer mit Kochnische, über welches es auch Zugang zu einer herrlichen Veranda mit Treppenabgang zum Garten gibt.

Der Grundriss der Wohnung im Obergeschoss deckt sich mit der Raumaufteilung der Wohnung im Erdgeschoss. In den einzelnen Räumen befinden sich hier minimale Dachschrägen. Über das Esszimmer hat man Zugang zu einer herrlich sonnigen, nach Süden und Westen geöffneten Dachterrasse.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Neben 3 Kellerräumen und zwei Abstellräumen befindet sich im Untergeschoss auch die Waschküche sowie der Trockenraum.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks wurde im Jahr 1973 noch eine Doppelgarage errichtet.

Ein herrlicher und sonniger Garten in westlicher Richtung lädt zum Leben im Freien ein und bietet ein Eldorado für Familien mit Kindern.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage innerhalb der Gemeinde Bischweier im Landkreis Rastatt in Baden-Württemberg. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in etwa 200–300 Metern erreichbar und somit bequem zu Fuß erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Rastatt, Gaggenau und in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Bischweier liegt rund 1 Kilometer entfernt und

bietet Anschluss an die Murgtalbahn mit Verbindungen unter anderem nach Rastatt, Karlsruhe sowie in Richtung Gaggenau und Freudenstadt.

Auch für Familien ist die Lage sehr attraktiv. Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von etwa 500–700 Metern und ist gut fußläufig erreichbar. Die Grundschule der Gemeinde liegt ebenfalls im Ort und ist in etwa 10–15 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Rastatt und Gaggenau und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Fachärzte und Apotheken im Ort sowie in den benachbarten Städten Gaggenau und Kuppenheim gewährleistet. Größere medizinische Einrichtungen und Kliniken befinden sich zudem in Rastatt und Baden-Baden.

Für die tägliche Versorgung stehen Einkaufsmöglichkeiten in komfortabler Nähe zur Verfügung. Ein Supermarkt ist in etwa 800 Metern bis 1 Kilometer erreichbar. Ergänzend dazu befinden sich Bäckereien und Metzgereien im näheren Umfeld und bieten eine gute Nahversorgung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnqualität, kurze Wege im Alltag sowie eine gute Anbindung an die Städte der wirtschaftsstarken Region Mittelbaden.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wurde ehemals im Jahr 1967 als Zweifamilienhaus in massiver Bauweise und mit Satteldach errichtet, von welchem aktuell die obere Geschossebene gedämmt wurde. Beheizt wird das Gebäude mit einer Öl-Zentralheizung. Im Haus verbaut sind überwiegend Holzfenster mit einer Isolierverglasung.

In den Jahren 1999 bis 2005 fanden am Haus umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt. Die Dachentwässerung wurde erneuert, wie auch weitestgehend die Elektroinstallation. Es kam eine neue Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher und Heizkörpern zum Einbau und die Sanitärinstallation wurde erneuert. Des Weiteren kamen neue Rollläden zum Einbau und der Dachfirst wurde instandgesetzt. Ebenfalls kamen in dieser Zeit neue Dachfenster sowie ein Dachfensterrollladen mit und Solarantrieb und eine Haustüre zum Einbau. Abgerundet wurden die Arbeiten durch eine Fassadensanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Im Haus liegt hochwertig verlegtes Parkett aus. Fliesenböden finden sich in Kochnische sowie den Badezimmern. Die Bäder im Erdgeschoss sowie Obergeschoss sind modernisiert und beinhalten

jeweils eine Whirlpoolwanne.

In der Wohnung im Erdgeschoss sind an Wände und Decken noch Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Die maximale Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt 2500 MBit/s mit Glasfaser (Quelle check24.de)

Sonstige Angaben

Die Gemeinde Bischweier (76476) liegt im Westen Baden-Württembergs im Landkreis Rastatt und gehört zur Region Mittlerer Oberrhein. Die Ortschaft befindet sich zwischen den Städten Rastatt und Gaggenau am Rand des nördlichen Schwarzwaldes und ist verkehrsgünstig in die wirtschaftlich starke Region Karlsruhe eingebunden. Mit rund 3.100 Einwohnern ist Bischweier eine kleinere Wohngemeinde mit dörflichem Charakter und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die örtliche Infrastruktur umfasst eine Grundschule, Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Rastatt und Gaggenau.

Die Wirtschaftsstruktur ist vor allem durch kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Größere Industrie- und Arbeitgeberstandorte befinden sich im nahen Umfeld, insbesondere in Rastatt und Gaggenau, wodurch sich vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten ergeben. Viele Einwohner pendeln daher in die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Bischweier verfügt über einen Haltepunkt an der Murgtalbahn mit Verbindungen in Richtung Rastatt, Karlsruhe und in den Schwarzwald. Zudem sorgen nahegelegene Bundesstraßen sowie die Autobahn A5 für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die Ortsentwicklung ist von einer maßvollen Wohnbauentwicklung geprägt, die den dörflichen Charakter der Gemeinde bewahrt. Für die Freizeitgestaltung bieten die naturnahe Lage, Rad- und Wanderwege sowie Sportanlagen vielfältige Möglichkeiten. Ein aktives Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Kulturvereinen sowie regelmäßige Veranstaltungen und Feste prägen das gesellschaftliche Leben der Gemeinde.

Impressionen



Außenansicht 2



Esszimmer



Dachterrasse



Küche OG



Badezimmer OG



Küche EG



Flur EG



Badezimmer EG



Veranda



Garten

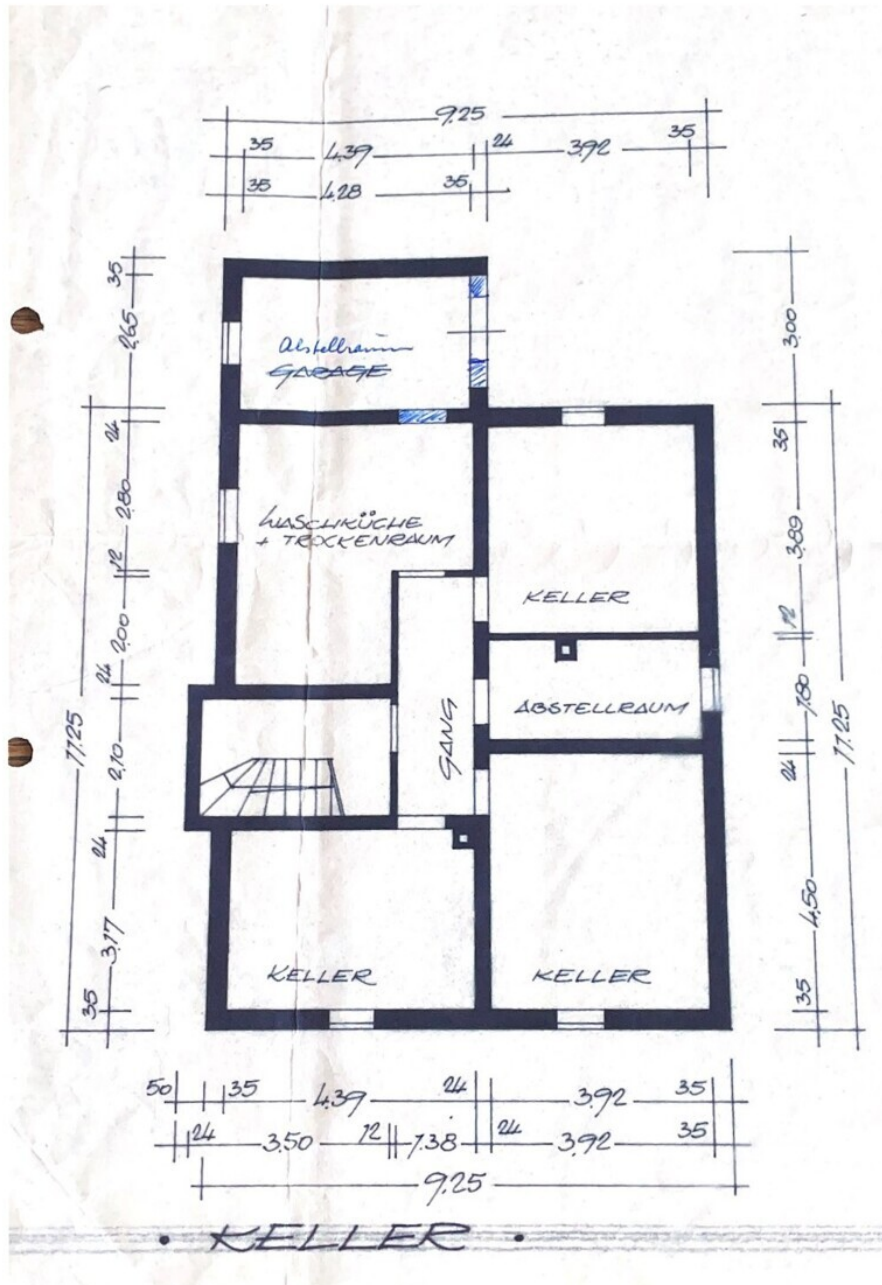


Garten

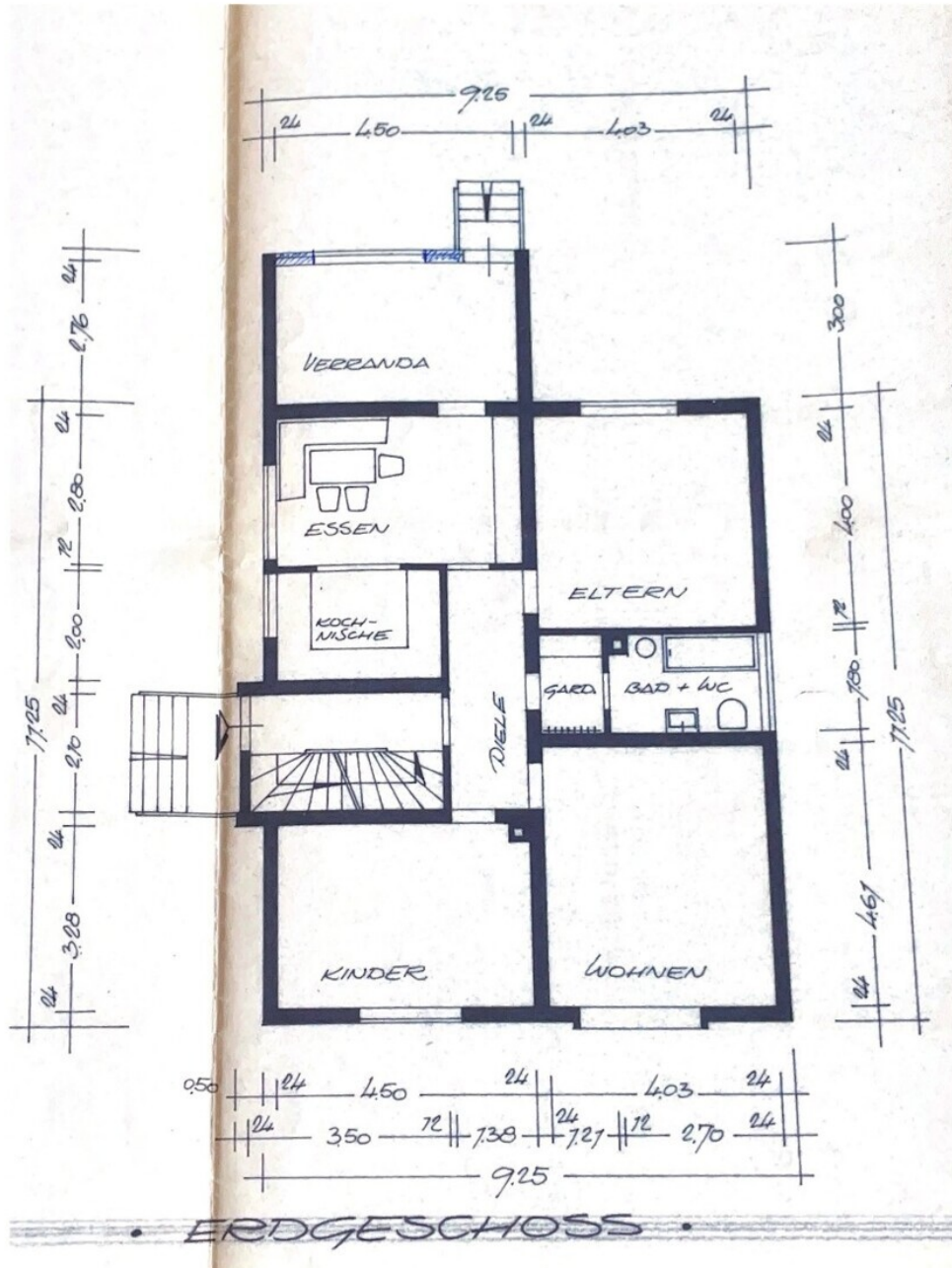


Garten

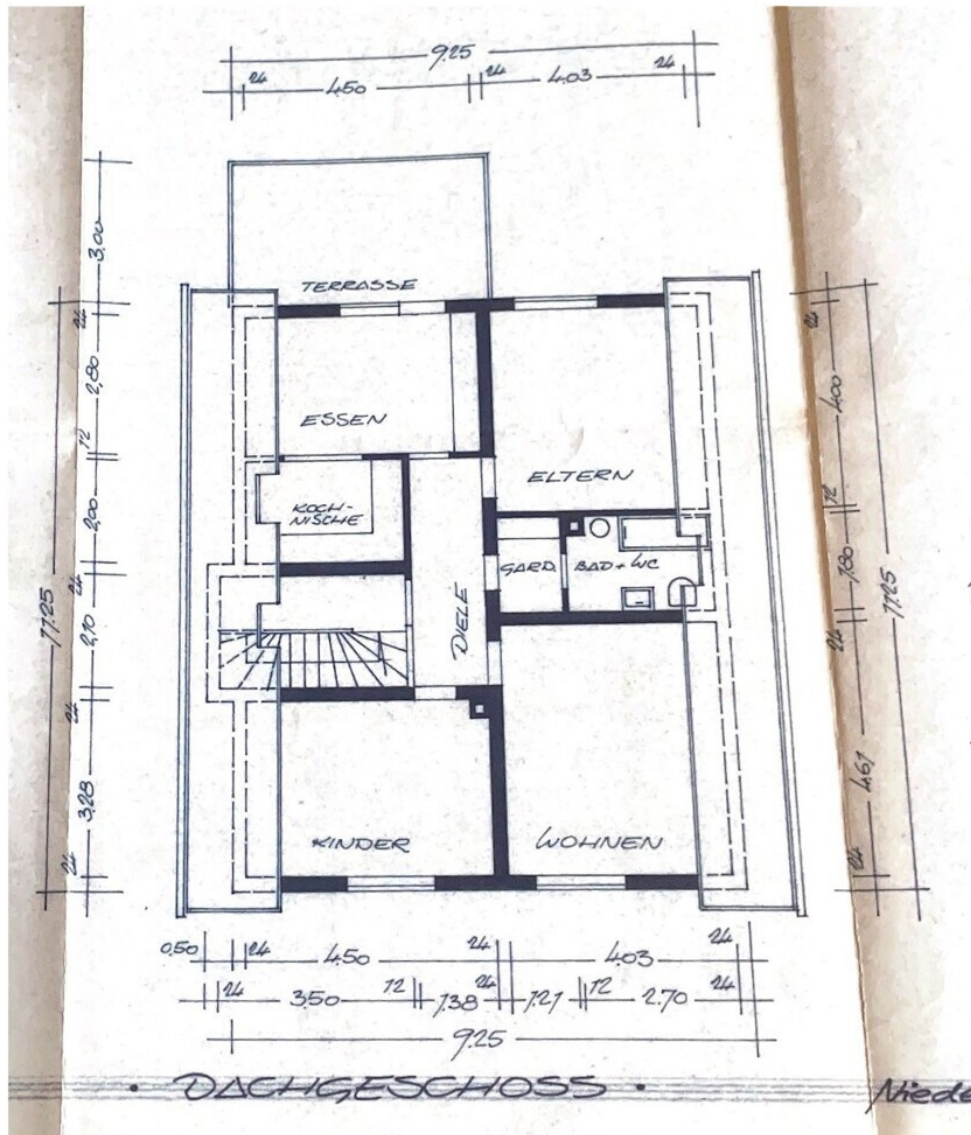
Grundriss



Untergeschoss

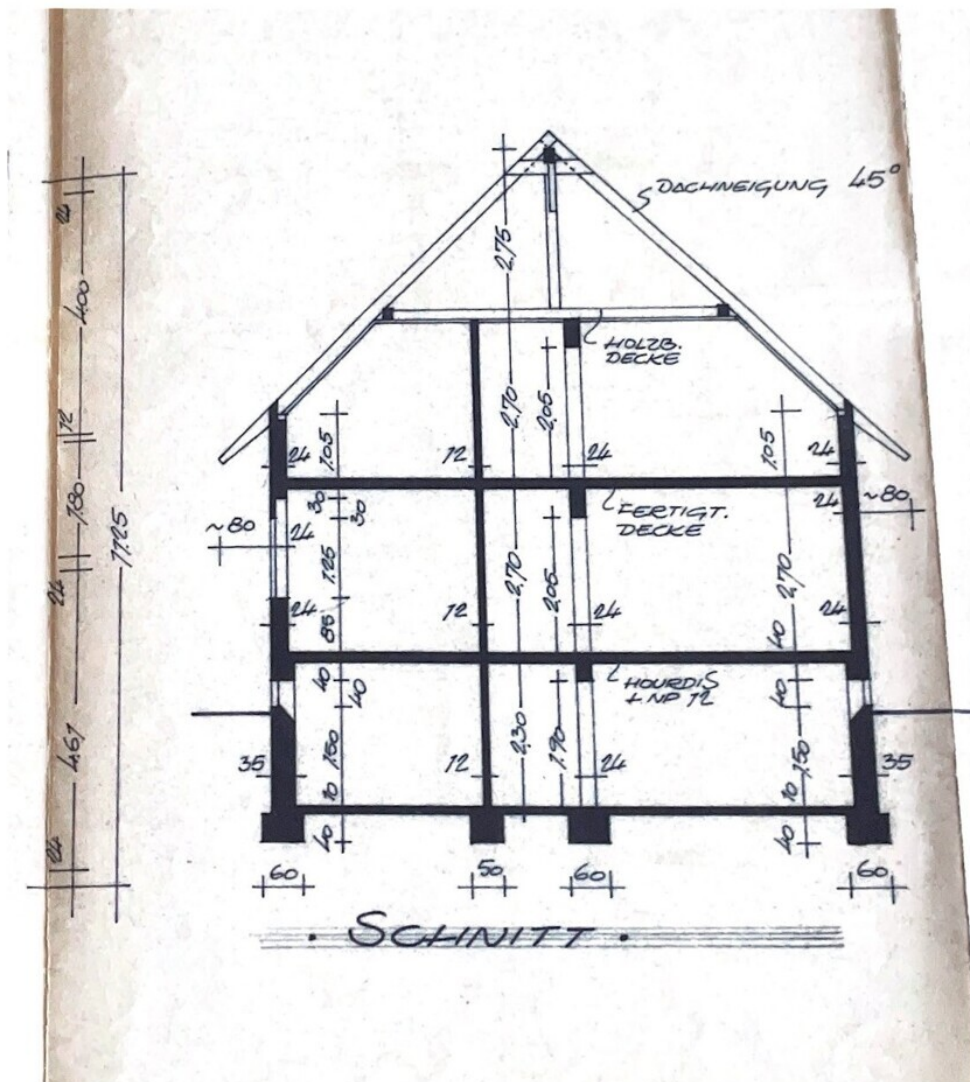


Erdgeschoss



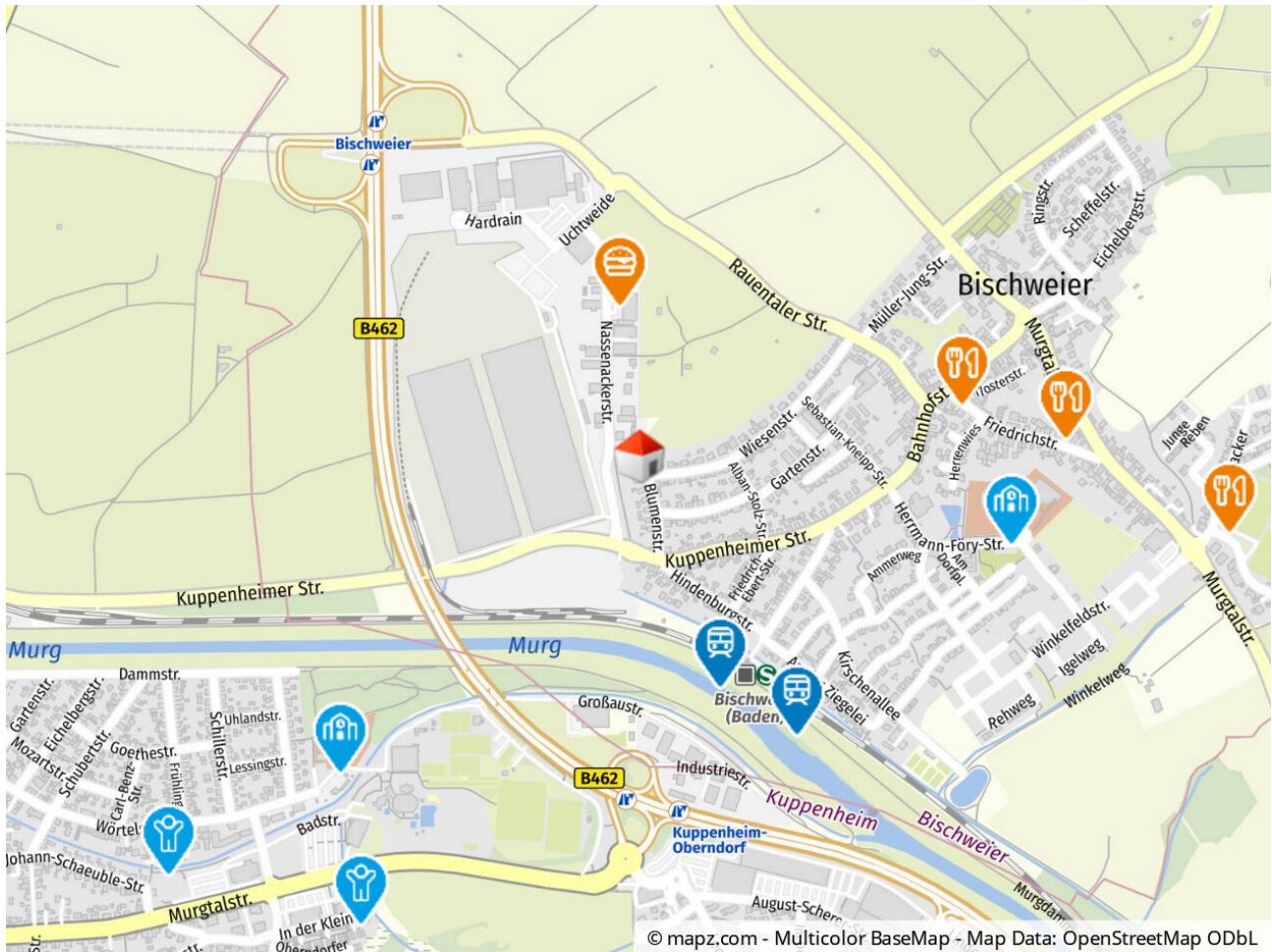
Dachgeschoss

**e/1 enzel
1mmo**



Schnitt

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.