

## Doppelhaushälfte in Toplage

Preis: 990.000 €



### Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/233498>

Artikelnummer #233498

### Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

### Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 28.08.23

### Preis

**Preis:** 990.000 €

**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

### Details

**Wohnfläche:** 175 (m<sup>2</sup>)

**Grundstücksfläche:** 450 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 5

# Doppelhaushälfte in Toplage

Preis: 990.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Das Doppelhaus befindet sich im Durlacher Wohngebiet Rosengärtle. Die hier angebotene Haushälfte besteht aus einer großzügigen Dreizimmerwohnung im Hochparterre sowie einer vermieteten Zweizimmerwohnung im Gartengeschoss. Die sofort verfügbare, lichtdurchflutete Wohnung verfügt über ein saniertes Naturstein-Tageslichtbad, einen großen Wohn-/Essbereich mit kleinem Wintergarten sowie einen weitgehend blickgeschützten, kuscheligen Garten. Auch die Einliegerwohnung mit neuem Marmorbad hat ihren eigenen Gartenteil mit kleiner Terrasse. Beide Wohneinheiten können bei Bedarf auch zusammengelegt werden. Die verschlossene Verbindung könnte man reaktivieren. Das Anwesen ist nicht real geteilt, so besteht ein gemeinsamer Eingangsbereich und beide Haushälften werden von einer Ölzentralheizung versorgt. Da diese in die Jahre gekommen ist, besteht absehbar Handlungsbedarf. In diesem Zuge ist angezeigt beide Haushälften heiztechnisch zu trennen. Da keine Beschreibung eine Besichtigung ersetzt, lade ich Sie hiermit gerne dazu ein! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Villengebiet in Durlacher Halbhöhenlage

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 248,00 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse G (<250)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1963

**Etagenanzahl:** 2

**Objektnummer:** 545.620

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1963

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 248 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** G

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

**Heizungsart:** Zentralheizung

# Doppelhaushälfte in Toplage

Preis: 990.000 €

## Beschreibung

Das Doppelhaus befindet sich im Durlacher Wohngebiet Rosengärtle. Die hier angebotene Haushälfte besteht aus einer großzügigen Dreizimmerwohnung im Hochparterre sowie einer vermieteten Zweizimmerwohnung im Gartengeschoss. Die sofort verfügbare, lichtdurchflutete Wohnung verfügt über ein saniertes Naturstein-Tageslichtbad, einen großen Wohn-/Essbereich mit kleinem Wintergarten sowie einen weitgehend blickgeschützten, kuscheligen Garten. Auch die Einliegerwohnung mit neuem Marmorbad hat ihren eigenen Gartenteil mit kleiner Terrasse. Beide Wohneinheiten können bei Bedarf auch zusammengelegt werden. Die verschlossene Verbindung könnte man reaktivieren. Das Anwesen ist nicht real geteilt, so besteht ein gemeinsamer Eingangsbereich und beide Haushälften werden von einer Ölzentralheizung versorgt. Da diese in die Jahre gekommen ist, besteht absehbar Handlungsbedarf. In diesem Zuge ist angezeigt beide Haushälften heiztechnisch zu trennen. Da keine Beschreibung eine Besichtigung ersetzt, lade ich Sie hiermit gerne dazu ein! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

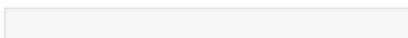
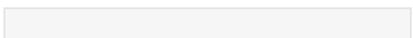
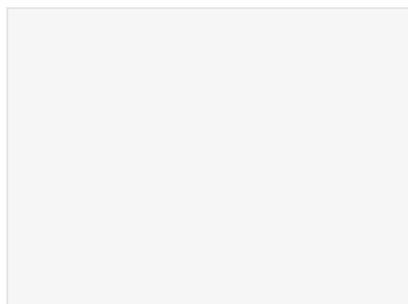
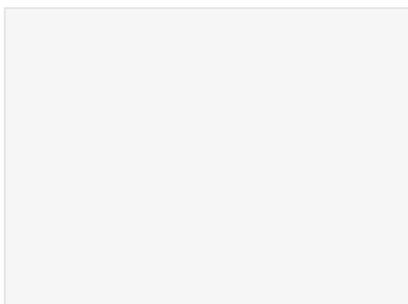
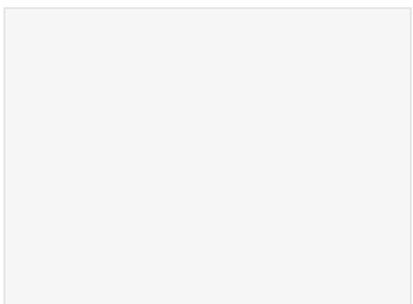
## Objekt Standort

[Karlsruhe, Deutschland](#)

# Doppelhaushälfte in Toplage

Preis: 990.000 €

## Produktbilder



# Doppelhaushälfte in Toplage

Preis: 990.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen  
Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 43 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 90 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.

