



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

# Doppelhaushälfte mit Dachterrasse und Garten zum Selbstausbau in Gaggenau

Objekt: 3506 • 76571 Gaggenau / Ottenau  
307.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	3506
Status 2	Aktiv
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 225 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76571
Ort	Gaggenau / Ottenau
Kaufpreis	307.000,00 €
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	16.12.2032
Baujahr Wärmeerzeuger	2023
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Beschreibung

Modernes 3-geschossiges Einfamilien-Doppelhaus mit Pultdach und Dachterrasse in guter Lage von Gaggenau-Ottenau mit 5-Zimmern zum selbst Ausbauen.

Das Haus hat ca. 225 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Garten und 2 PKW-Stellplätzen.

Sie erwartet eine gute Raumaufteilung mit großen Fensterflächen und viel Platz zum Wohnen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

## Lage

Sie wohnen in einer Randlage von Gaggenau-Ottenau. Kindergarten und Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung. (Realschule und Gymnasium sind in der nahen Innenstadt).

Verschiedene Einkaufsgeschäfte, Apotheke, Bankfilialen usw. sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Ca. 800 m zur Stadtbahnhaltestelle in Richtung Rastatt, Karlsruhe bzw. Richtung Freudenstadt.

## Ausstattung

Massive Bauweise, 3-fach Kunststoff-Isolierglasfenster.

Auf dem Dach kann auf Wunsch und Aufpreis eine Fotovoltaikanlage installiert werden.

2 Außenstellplätze für Ihr Auto.

1 Abstellkammer als Nutzfläche, da kein Keller vorhanden ist.

## Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



Dachterrasse



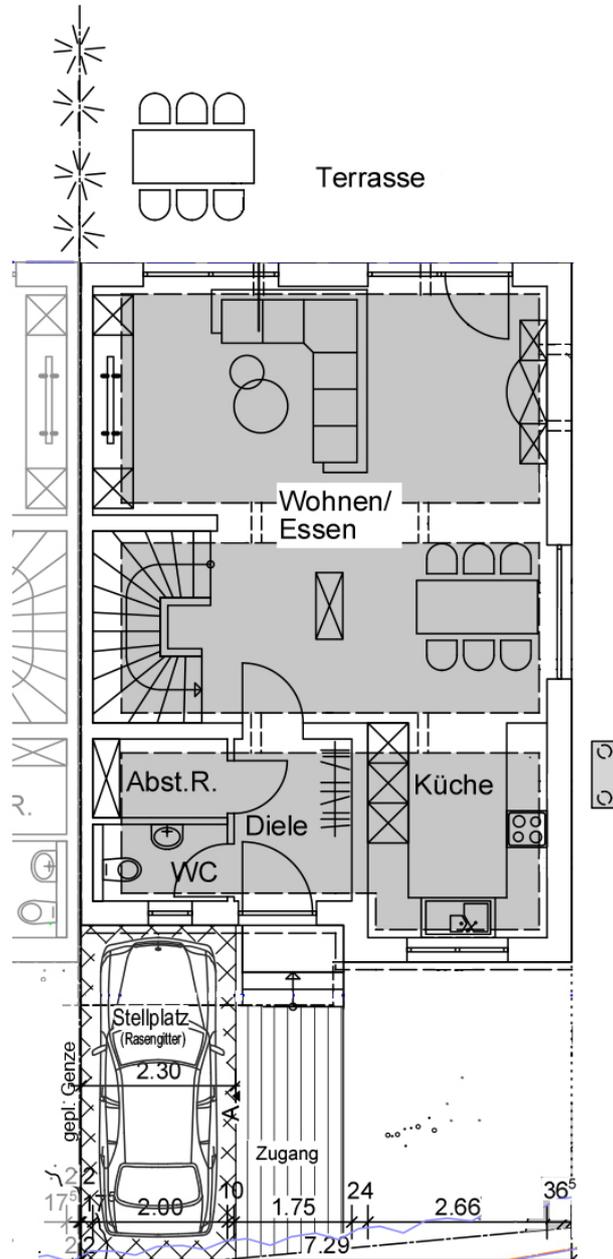
Flur/Studio DG



Studio DG



## Grundriss



Erdgeschoss





## Ihr Ansprechpartner



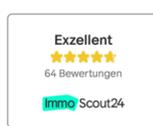
Herr Björn Disse  
**Dipl. Sachverständiger**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien  
Im Weingarten 22  
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440  
Fax: 072229444-22

E-Mail: [Disse@jutt-immobilien.de](mailto:Disse@jutt-immobilien.de)  
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



## Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.