

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgrundstück in Gaggenau / zur Sanierung, Erweiterung o. Neubau

Objekt: 3201 • 76571 Gaggenau / Selbach  
315.000,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr                     | 3201                                                                                                 |
| Status 2                   | Aktiv                                                                                                |
| Befeuerung                 | Elektro                                                                                              |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                                       |
| Wohnfläche                 | ca. 93 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Anzahl Zimmer              | 3                                                                                                    |
| Anzahl Schlafzimmer        | 2                                                                                                    |
| Anzahl Badezimmer          | 1                                                                                                    |
| Grundstücksgröße           | ca. 888 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Anzahl sep. WC             | 1                                                                                                    |
| Straße                     |                                                                                                      |
| Hausnummer                 |                                                                                                      |
| PLZ                        | 76571                                                                                                |
| Ort                        | Gaggenau / Selbach                                                                                   |
| Kaufpreis                  | 315.000,00 €                                                                                         |
| Außen-Provision            | 3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss. |
| Objektart                  | Haus                                                                                                 |
| Objektyp                   | Einfamilienhaus                                                                                      |
| Nutzungsart                | Wohnen                                                                                               |
| Vermarktungsart            | Kauf                                                                                                 |
| Baujahr                    | 1963                                                                                                 |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                                                                                       |
| Endenergiebedarf           | 306,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                         |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2031                                                                                           |
| Baujahr Wärmeerzeuger      | 1991                                                                                                 |
| wesentlicher Energieträger | Strom-Mix                                                                                            |

## Beschreibung

Großes, schönes Grundstück mit sanierungsbedürftigem freistehenden Einfamilienhaus zum Anbau oder Neubau Ihres Traumhauses in Gaggenau-Selbach.

Das massiv erbaute 1,5 geschossige Bestandshaus ist voll unterkellert, wurde im Jahr 1963 errichtet und ist als sanierungsbedürftig anzusehen. Gemäß dem Baufenster könnte das Haus auf dem schönen Grundstück mit Grünblick zu Ihrer Traumimmobilie erweitert werden.

Es gibt viel zu entdecken.

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

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

## Lage

Gaggenau-Selbach

Sonnige Lage in einem gepflegten Wohngebiet am Ortsrand.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Schwimmbad, Lebensmittelmärkte und eine Metzgerei. Mit der direkten Nähe zu Gaggenau steht Ihnen eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Verfügung. Gerade für Mitarbeiter von Daimler-Benz ist die Lage interessant, dank der Nähe zum Arbeitgeber in Gaggenau. Innerhalb weniger Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Stadt Baden-Baden.

## Ausstattung

Massive Bauweise und unterkellert. Terrasse, Balkon und Garage.

Elektrik und Fenster überwiegend aus dem Baujahr.

Elektrozentralheizung aus dem Jahr 1991.

## 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.



Wohnen-Essen

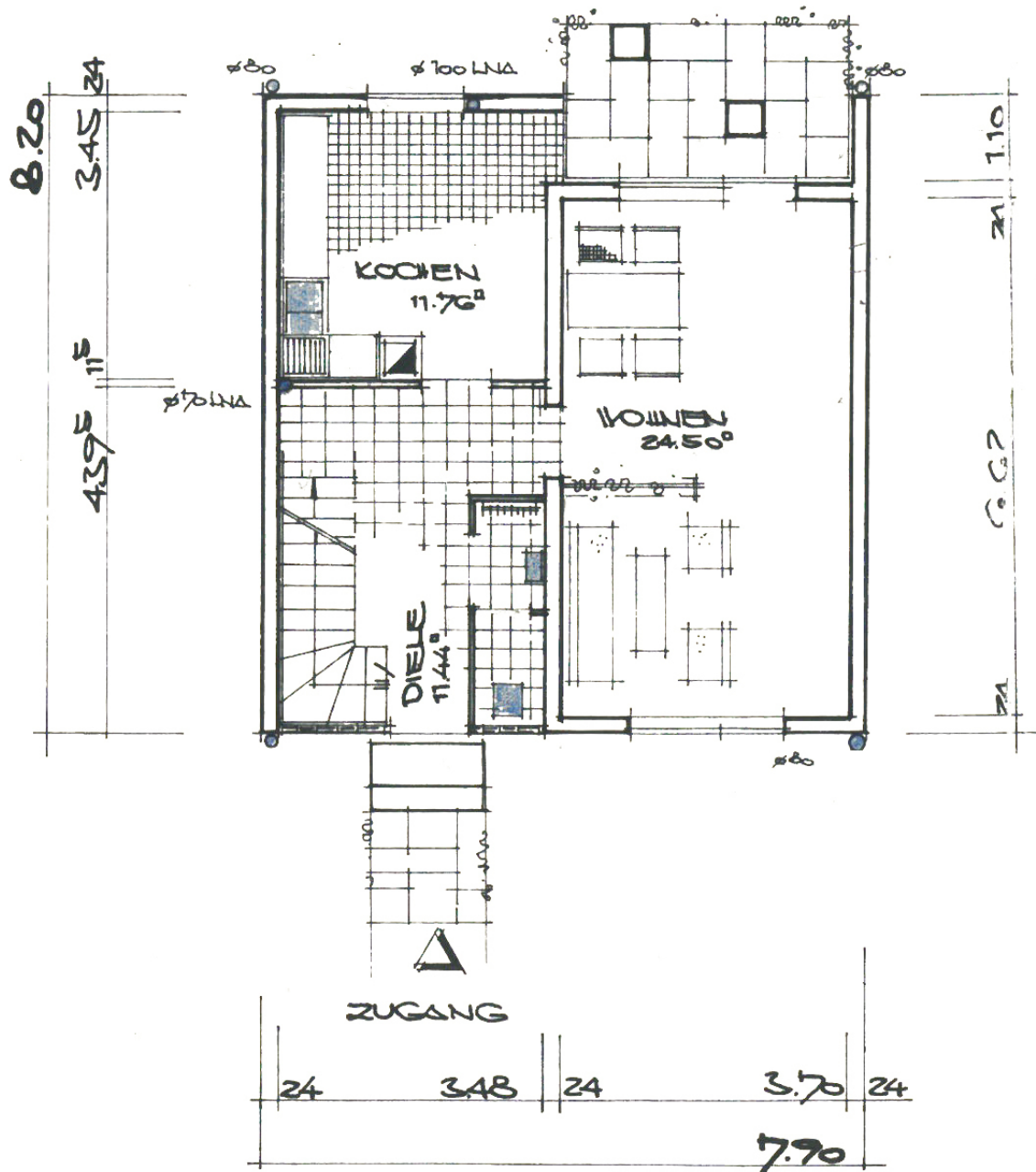


Essecke

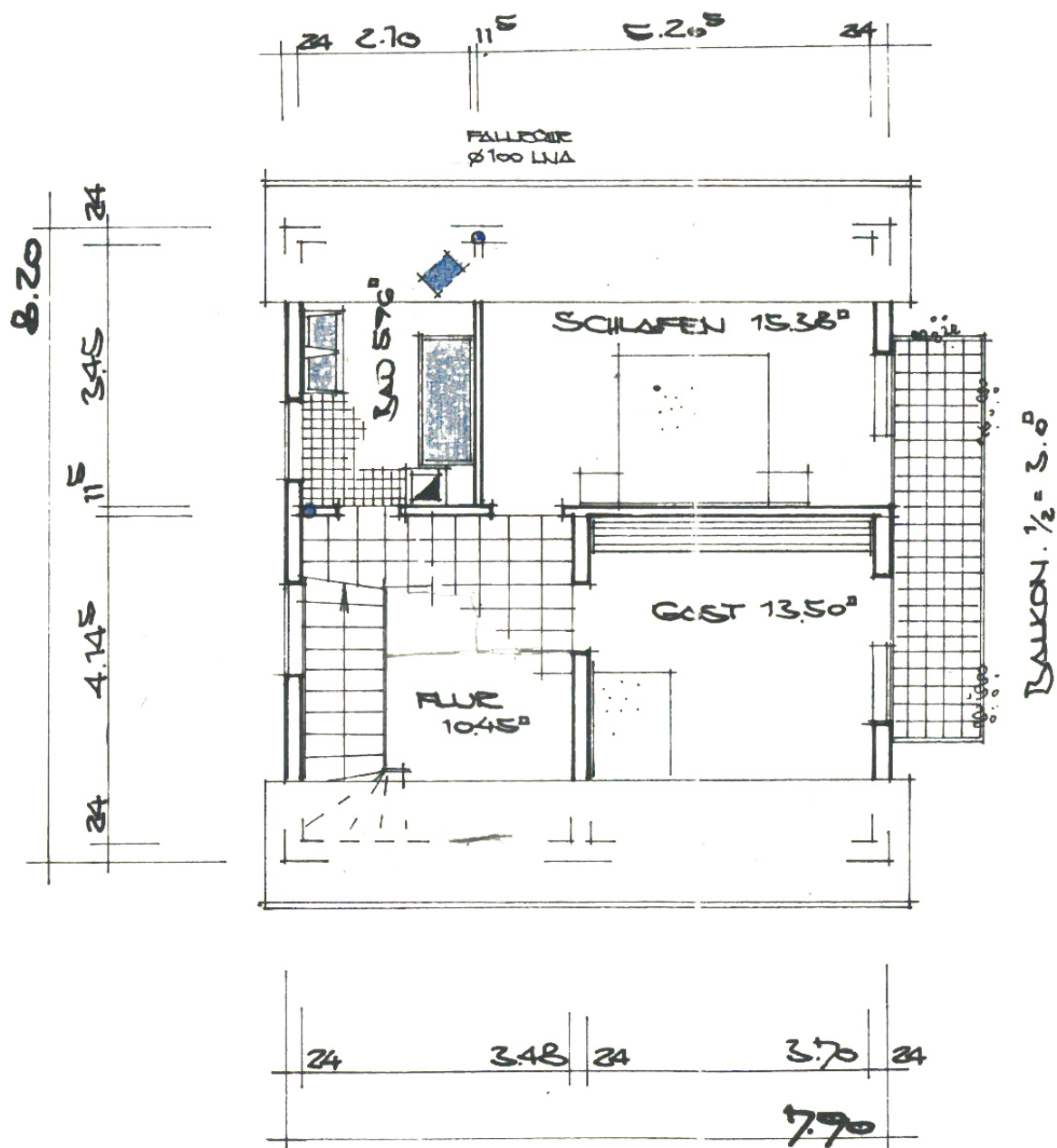


JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

## Grundriss



Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Ihr Ansprechpartner



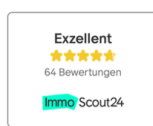
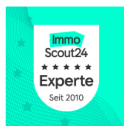
Frau Anke Käfer

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

Jutt & Disse Immobilien e.K.  
Im Weingarten 22  
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440  
Fax: 07222 944422

E-Mail: [kaefer@jutt-immobilien.de](mailto:kaefer@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 weitergegeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.