79400 Kandern / Holzen

Provisionsfrei - Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause voller Möglichkeiten



649.000 €
Kaufpreis

195 m²
Wohnfläche

837 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Armin Ofen Immobilien
Armin Ofen
Tel.: 004915780614594
schwabach@anfragenera.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	195 m²
Nutzfläche	45 m²
Grundstücksfläche	837 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.10.2036
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchkennwert	171.53
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Pellet	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Zweifamilienhaus überzeugt durch eine vielseitige Ausstattung, zwei separate Wohneinheiten sowie großzügige Wohn-, Nutz- und Außenflächen.
Das Erdgeschoss verfügt über 3,5 Zimmer mit einem familiengerechten Grundriss. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, eine Einbauküche mit praktischer Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die großzügige Terrasse bietet direkten Zugang zum Gartenbereich.
Über die Diele gelangt man ins Untergeschoss. Hier befinden sich ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und WC, das derzeit auch als Waschküche genutzt wird, ein weiterer Raum mit aktueller Nutzung als Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Keller- und Technikräume.
Die separate Wohnung im Obergeschoss ist über einen eigenen Treppenaufgang erreichbar. Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon, ein Schlafzimmer, ein kleines Arbeits-/Gästezimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit eigener Waschmaschine.
Für die Energieversorgung stehen eine Pelletheizung, eine Solarthermieanlage sowie eine Photovoltaikanlage zur Verfügung.
Der Außenbereich bietet einen idyllischen Garten, ein gemütliches Gartenhäuschen, einen Geräteschopf sowie eine großzügige Garage mit dahinterliegender Werkstatt. Mehrere zusätzliche Pkw-Stellplätze und ausreichend Platz für ein Wohnmobil runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Beschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Platzangebot. Ob als Zuhause für die Familie, für mehrere Generationen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven. Aktuelle Mieteinnahmen aus dem 1. Obergeschoss von 770,-€/pro Monat (Kaltmiete).
Das Erdgeschoss bildet mit seinem offen gestalteten Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie die angrenzenden Räumlichkeiten schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.
Im Untergeschoss stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, darunter ein Gästebereich mit eigenem Bad sowie weitere praktische Nutzflächen.
Die separate Wohnung im Obergeschoss ist über einen eigenen Treppenaufgang erreichbar. Mit ihrem großzügigen Balkon und einer eigenständigen Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Vermietung.
Auch der Außenbereich bietet echten Mehrwert. Ein idyllischer Garten, verschiedene Nebengebäude und großzügige Stellflächen schaffen Raum für Erholung, Hobbys und individuelle Bedürfnisse.
Eine Immobilie, die nicht nur Platz bietet, sondern auch die Freiheit, Wohnen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Holzen der Stadt Kandern, eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Markgräflerlands am Rande des südlichen Schwarzwalds. Die ländlich geprägte Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer angenehmen Lebensqualität.
Holzen ist überregional als „Storchendorf“ bekannt und begeistert mit seinem dörflichen Charakter, gepflegten Wohnumfeld und einer lebendigen Dorfgemeinschaft.
Die nahegelegene Stadt Kandern bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereiangebote, Apotheken sowie verschiedene Fachgeschäfte. Regionale Hofläden und landwirtschaftliche Direktvermarkter ergänzen das Angebot mit frischen Produkten aus der Umgebung. Auch die medizinische Grundversorgung ist durch Arztpraxen in Kandern und den umliegenden Ortsteilen gewährleistet.
Kindergärten und Schulen in Kandern und den Nachbarorten ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur. Ein vielseitiges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Freizeitangeboten schafft zusätzliche Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten.
Besonders attraktiv ist der hohe Freizeitwert: Ausgedehnte Spaziergänge, Rad- und Wanderwege durch Weinberge, Wiesen und Wälder beginnen in der reizvollen Umgebung. Der nahe Schwarzwald sowie zahlreiche Ausflugsziele bieten Erholung zu jeder Jahreszeit.
Auch die Nähe zu Lörrach, Weil am Rhein und zur Schweizer Grenze, mit direkter Anbindung nach Basel, macht den Standort

Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.







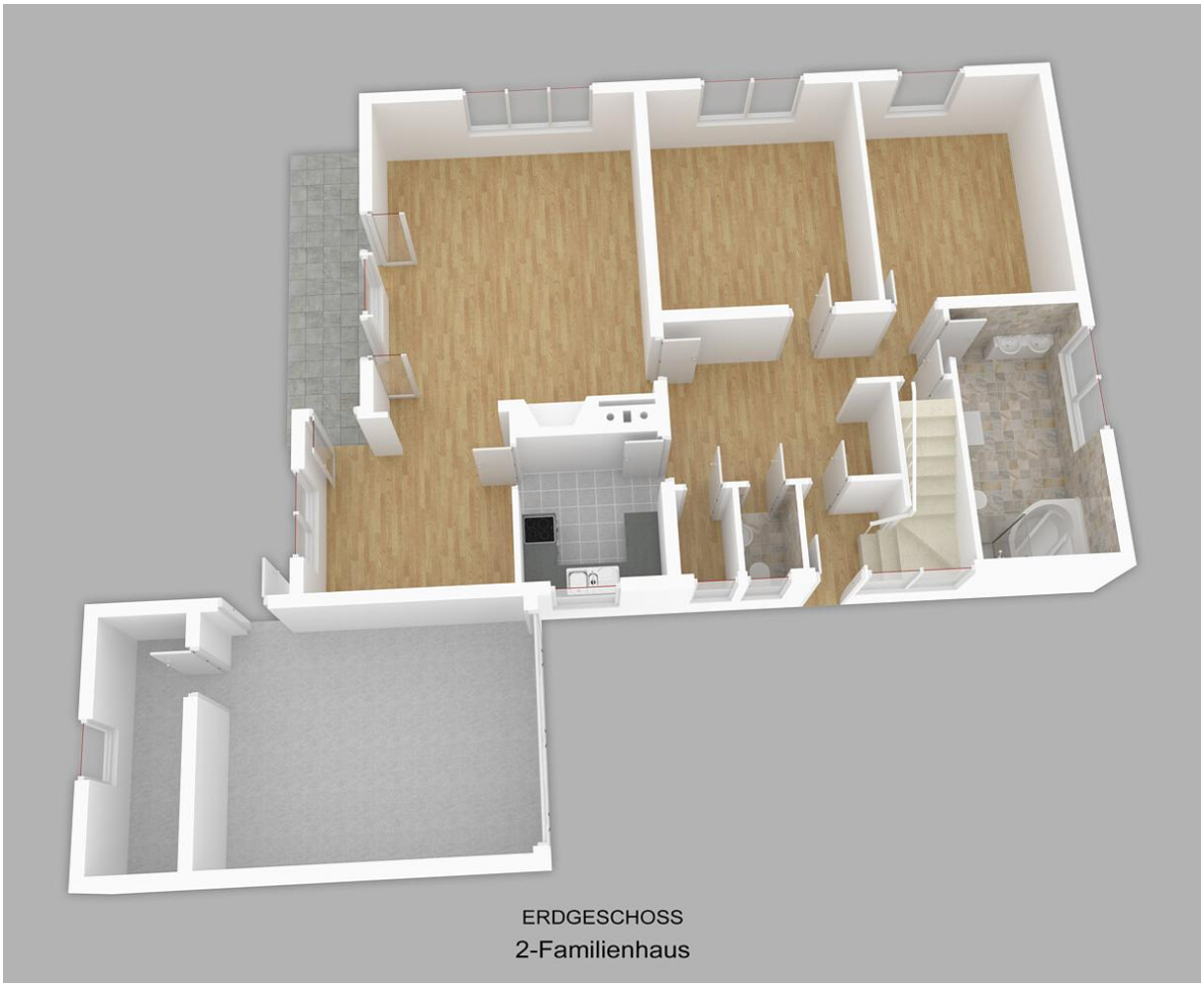




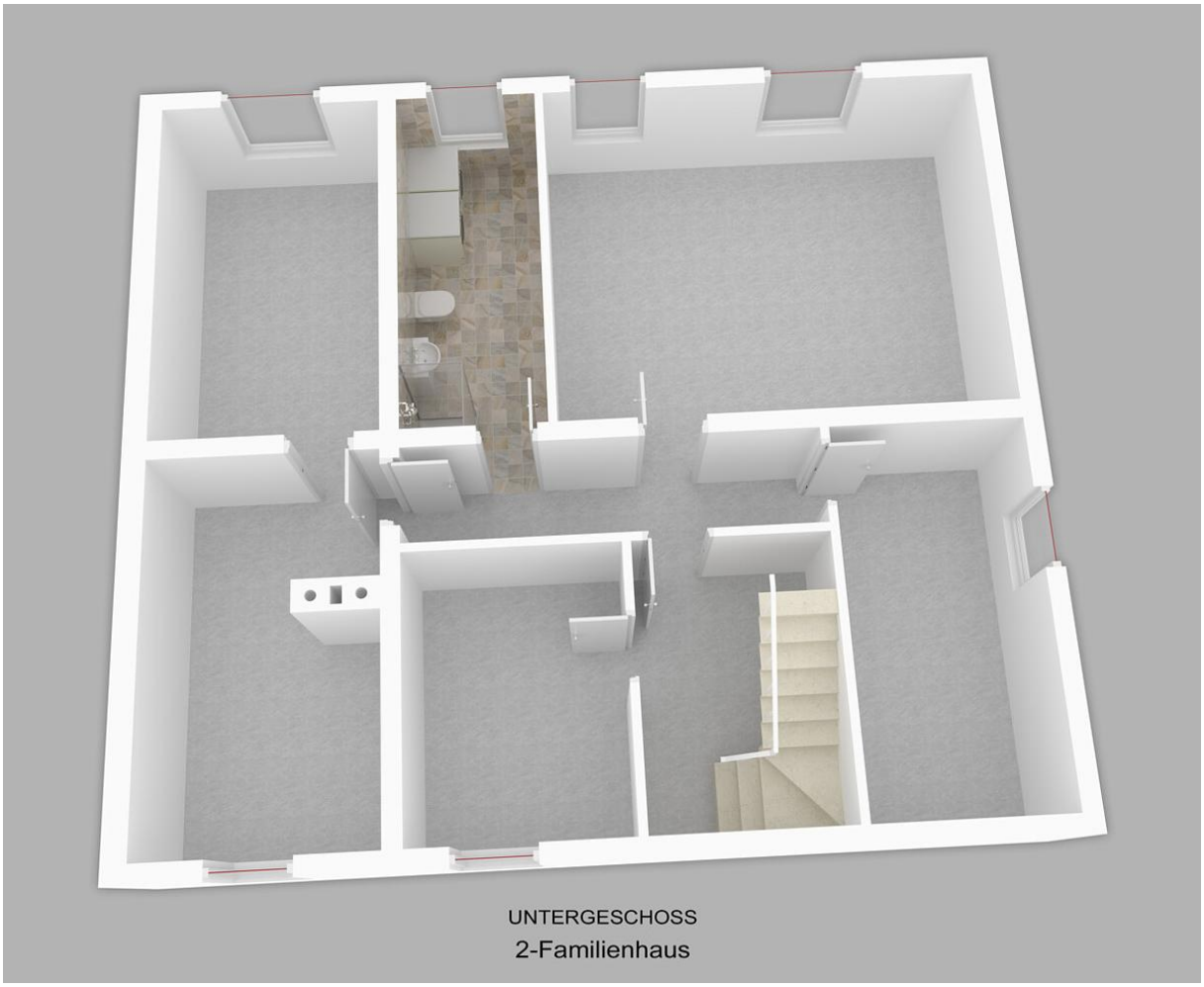







ERDGESCHOSS
2-Familienhaus

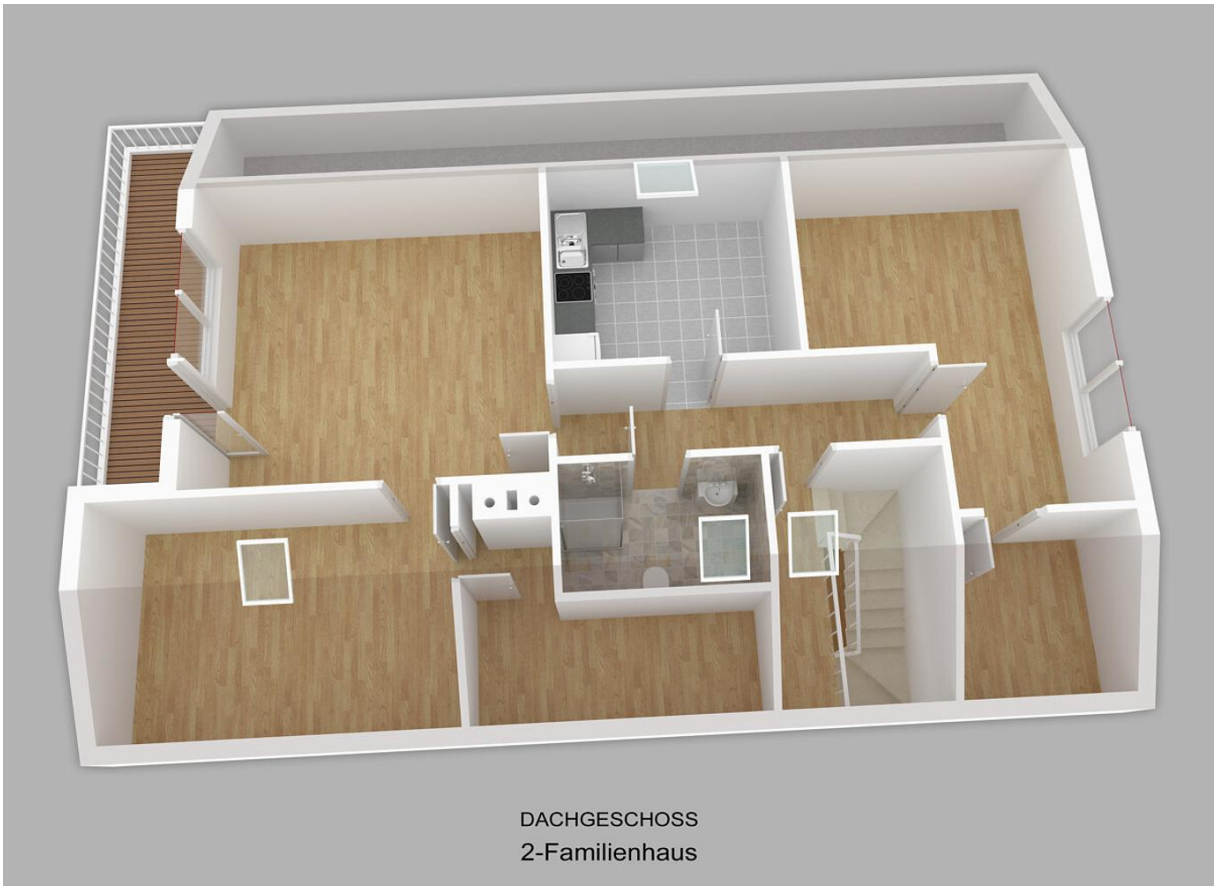



UNTERGESCHOSS
2-Familienhaus


home






DACHGESCHOSS
2-Familienhaus


ERA®
IMMOBILIEN
SCHWABACH
Armin Ofen

