

Eine Perle mit Schönheitsfehler! Außergewöhnliches Anwesen auf dem regionalen Immobilienmarkt.

75378 Bad Liebenzell, Mehrfamilienhaus zum Kauf



Eine Perle mit Schönheitsfehler! Außergewöhnliches Anwesen auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Objekt ID	1720
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Hindenburgstr. 35 75378 Bad Liebenzell
Wohnfläche ca.	404 m ²
Grundstück ca.	2.631 m ²
Zimmer	13
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung
Wesentliche Energieträger	Öl, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1900
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Kaufpreis	625.000 EUR
Käuferprovision	Keine Käuferprovision!



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Familiendomizil oder einer besonderen Kapitalanlage? Dann sollten Sie sich dieses nahezu einmalige Immobilienangebot in Bad Liebenzell ganz genau ansehen.

Exklusiv durch uns kommt diese herrschaftliche, unter Denkmalschutz stehende Villa zum Verkauf. Sie bietet auf drei Ebenen mehr als 400 m² Wohn- und/oder Nutzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ganz nach Ihrem Bedarf. Zudem verfügt diese Liegenschaft über weiteren Platz im Untergeschoss sowie dem teilweise Spitzgiebel.

Das Haus wurde zuletzt überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend sind auch die drei Nutzungseinheiten gestaltet. Grundsätzlich können drei Parteien unabhängig voneinander das Anwesen bewohnen. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Ein Interesse zur Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht. Die übrigen Nutzungseinheiten sind frei.

Regelmäßig wurde in die Haustechnik des Gebäudes investiert. Sei es im Bereich der Heizungsanlage, der Elektrik oder den Bädern. Dabei wurde immer darauf geachtet den Charme und den Charakter des Hauses zu erhalten. Auch für die Fenster galt diese Prämisse. Und so wurden diese nahezu vollständig durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen ersetzt.

Das Grundstück mit seinen über 2.600 m² ist ein wahrer Traum für Gartenliebhaber und bietet Platz in Hülle und Fülle. Teile des Gartens werden derzeit als Nutzgarten zur Haltung von Hühnern und als Gemüsegarten genutzt. Eine Garage ist nicht vorhanden.

Diese Perle weist leider auch einen Schönheitsfehler auf. Im Zusammenhang mit der Erschließung des nördlichen Nachbargrundstücks wurde eine sog. Erschließungsbaulast begründet. Diese umfasst ein Geh- und Fahrrecht sowie den Nachweis von PKW-Stellplätzen. Details zur Baulast und ggf. zum Denkmalschutz erläutern wir Ihnen gerne vor Ort persönlich.

Ausstattung

Bodenständig - dieses Adjektiv beschreibt die Ausstattung der Villa am besten. Nicht schlecht, aber auch kein Luxus oder Firrlefanze.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen überwiegend über Parkett-, Dielen- oder Korkböden und passen somit gut zum Flair des Anwesens. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich zudem in den Wohnzimmern Kaminöfen, die neben Wärme auch für etwas Romantik sorgen.

Die Bäder sind mit Ausnahme des Bades im 2. Obergeschoss modernisiert und in einem zeitlosen weiß gehalten. Tageslicht, Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC entsprechen dem Standard.

Die Öl-Zentralheizung wurde zuletzt 2009 umfassend modernisiert und verrichtet seither brav ihren Dienst. Dank der modernen isolierverglachten Fenster halten sich die Heizkosten im Rahmen, auch wenn der Dachstuhl nicht gedämmt ist.



Insbesondere im 2. Obergeschoss befinden sich einige kleine Abstellräume und Kammern, welche einerseits viel Stauraum bieten und andererseits den Charme des Hauses unterstreichen.

Noch Fragen? Dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.

Energieausweis

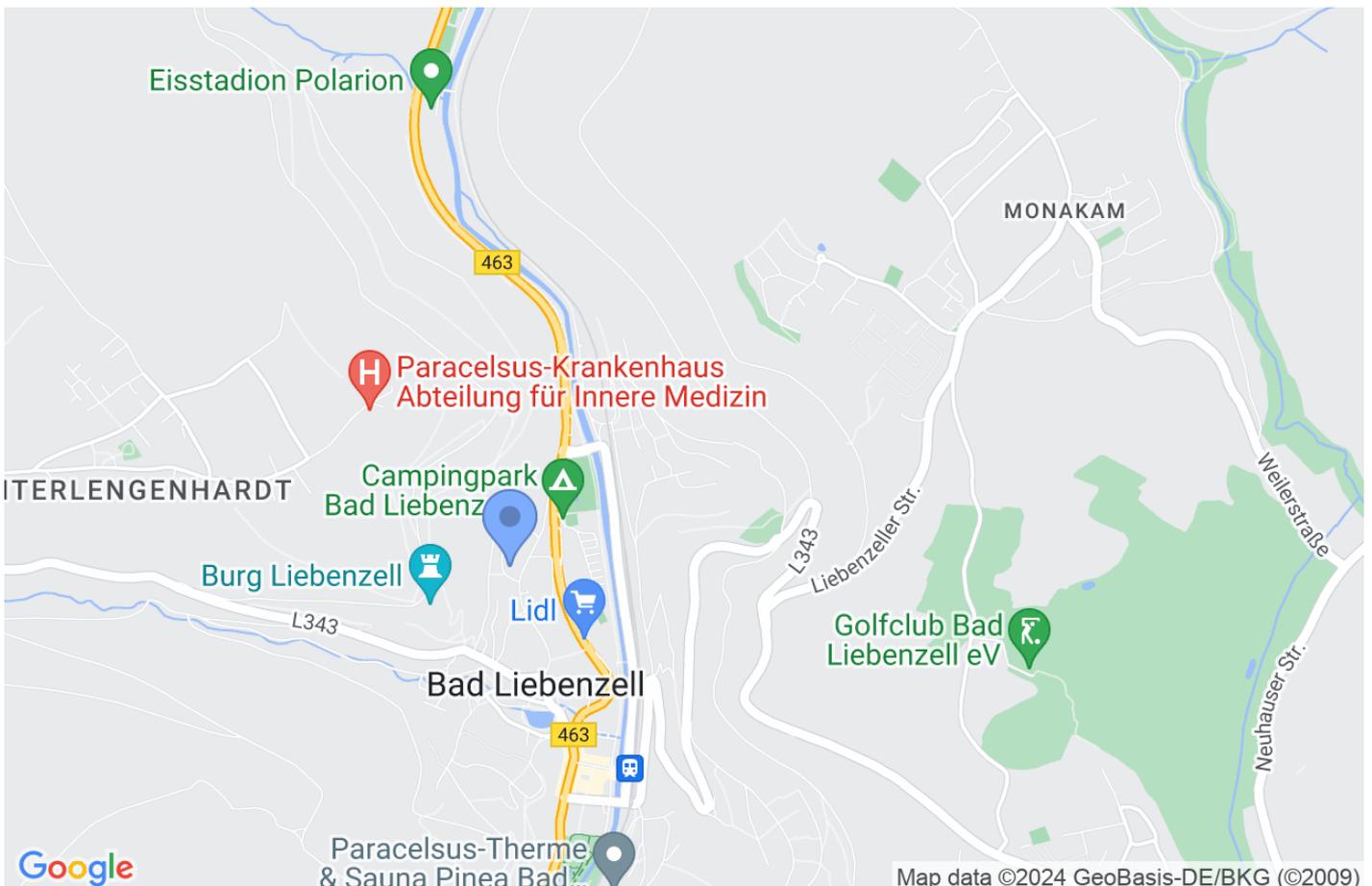
Energieausweis	nicht erforderlich
Baujahr	1900
Wesentliche Energieträger	Öl, Holz/Hackschnitzel



Lage

Bad Liebenzell gehört zu den beliebten Heilbädern im Schwarzwald, im Südwesten Deutschlands. Das Paracelsusbad sowie das Kurhaus mit seinen vielfältigen Veranstaltungen sind weithin bekannt. Die Geschichte der Stadt begann mit der erstmaligen urkundlichen Nennung im Jahre 1091, also vor über 900 Jahren. So ist es kein Wunder, dass sich die im Nagoldtal zwischen Pforzheim und Calw gelegene Stadt zu einem traditionsreichen Kur- und Badeort entwickelt hat. Auch heute noch ist Bad Liebenzell stark vom Kur- und Fremdenverkehr geprägt. Immer wichtiger wird hierbei die Rolle als Naherholungsgebiet für den Großraum Stuttgart und Böblingen.

Bad Liebenzell (rd. 9.500 Einwohner) verfügt über eine gute Infrastruktur mit Banken, Ärzten, Apotheken, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Sportanlagen wie z.B. Tennishalle oder Golfplatz. Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule sind am Ort vorhanden. Im Nagoldtal verläuft die Zugstrecke Pforzheim - Horb (Kulturbahn), durch die man bequem an das Nah- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden ist.





Eine Perle mit Schönheitsfehler



Herrschaftliche Villa mit riesigem Grundstü



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer



EG: Essbereich (Rittersaal)



EG: Bad





1. OG: Wohnzimmer



1. OG: Veranda



1. OG: Treppenhaus



2. OG Zimmer



Zufahrt



Garten (I)





Garten (II)



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss

Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Untergeschoss

