

Birkenfeld

# Viel Platz mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26048003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.041 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26048003	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

Elektro

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/pforzheim](http://www.von-poll.com/pforzheim)

Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein historisches geprägtes Wohnhaus mit großzügiger Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das genaue Ursprungsjahr des Hauses ist nicht bekannt, ein Anbau erfolgte ca. im Jahr 1975.

Die Immobilie richtet sich besonders an Handwerker sowie kreative Köpfe, die auf der Suche nach einem sanierungsbedürftigen Objekt mit ausbaupotenzial sind. Hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein individuelles Sanierungsprojekt zu realisieren und die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, steht ausreichend Raum zur Verfügung, um vielseitige Nutzungs- und Einrichtungsmöglichkeiten umzusetzen. Die vier Badezimmer bieten praktische Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder andere Wohnkonzepte. Die Aufteilung der Räume ermöglicht es, unterschiedlichste Wohnideen in den bestehenden Strukturen zu verwirklichen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es weist eine einfache Ausstattungsqualität auf und wartet darauf, mit handwerklichem Geschick und Ideenreichtum wieder zum Leben erweckt zu werden. Für handwerklich Begabte oder solche, die ein Projekt für Handwerker suchen, eröffnet sich hier ein attraktives Betätigungsfeld, bei dem eigener Einsatz und Kreativität gefragt sind.

Zum Anwesen gehören nicht nur der eigentliche Wohnbereich, sondern auch diverse praktische Nebenflächen, die das Nutzungsspektrum erweitern. So steht dem neuen Eigentümer eine Garage zur Verfügung, die sowohl als Pkw-Stellplatz als auch als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Eine weitere Besonderheit ist die angegliederte Werkstatt, die ausreichend Platz für Hobby, Handwerk und kreative Projekte bereithält. Ebenso befindet sich eine geräumige Scheune auf dem Grundstück, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bietet und das ausbaupotenzial des Objekts unterstreicht.

Die Immobilie bietet Stellplätze und einen großen Hofraum, sodass auch größere Fuhrparks problemlos untergebracht werden können. Eine Terrasse sorgt dafür, dass auch dem Aufenthalt im Freien nichts im Wege steht – ein zusätzlicher Platz für Erholung, Begegnung und kreative Ideen im Freien.

Durch ihre Geschichte sowie das vorhandene ausbaupotenzial ist dieses Objekt sowohl für erfahrene Handwerker als auch für projektorientierte Käufer ein interessantes Angebot. Wer Freude daran hat, ein historisch geprägtes Haus individuell zu sanieren und eigene

**Vorstellungen umzusetzen, findet hier die passende Grundlage für ein einzigartiges Projekt.**

**Die Liegenschaft befindet sich in einem Bereich mit möglichem Denkmalschutz. Ob und in welchem Umfang Denkmalschutz besteht, ist durch den Käufer im Rahmen eines Bauantrags bzw. bei den zuständigen Behörden zu prüfen.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses sanierungsbedürftige Haus mit ausbaupotenzial näher kennenzulernen. Für ein Projekt für Handwerker und kreative Köpfe eröffnet sich hier eine seltene Möglichkeit, ein Stück Geschichte weiterzuschreiben. Bei Interesse oder für einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

## **Ausstattung und Details**

- **Großer, denkmalgeschützter Wohnkomplex**
- **Garage und Werkstattoption**
- **Gewölbekeller mit Dachboden**
- **Terrasse**
- **Keller**
- **Stellplätze vor der Garage**
- **ausreichend Platz für Wohnideen, Hobby und Handwerk**

**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

## Alles zum Standort

Birkenfeld (Enzkreis) besticht als ein lebenswerter, familienfreundlicher Wohnort mit rund 10.000 Einwohnern, der durch seine idyllische Lage im nördlichen Schwarzwald nahe Pforzheim eine perfekte Balance zwischen naturnaher Ruhe und moderner Infrastruktur bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen wirtschaftlichen Anbindung an bedeutende regionale Zentren wie Pforzheim und Stuttgart, was berufliche Perspektiven mit einer hohen Lebensqualität harmonisch verbindet. Besonders Familien schätzen die sichere, überschaubare Umgebung mit einer hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsversorgung, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die Umgebung von Birkenfeld lädt mit ihrem ruhigen, naturnahen Charakter zu einem entspannten und zugleich aktiven Familienleben ein. Hier finden Sie großzügige Wohnflächen in einer sicheren Nachbarschaft, die Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung bietet. Die sanften Hügel des Schwarzwaldes und zahlreiche Grünflächen schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien wertvolle gemeinsame Momente erleben können.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben für Familien bereichern. Die Grundschulen in Gräfenhausen sind nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindergärten in einem Radius von sieben bis acht Minuten, die eine liebevolle Betreuung und frühe Förderung gewährleisten. Für weiterführende Bildung stehen das Gymnasium Neuenbürg sowie die Schule für Podologie in Neuenbürg in circa 25 bis 30 Minuten Fußweg zur Verfügung, gut angebunden durch den nahegelegenen Busbahnhof Sixtendenkmal, der in nur einer Minute zu erreichen ist. Die medizinische Versorgung ist mit der Enzkreis-Klinik Neuenbürg und mehreren Fachärzten in etwa 25 bis 30 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, ergänzt durch Apotheken in fußläufiger Entfernung. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen wie der Reitplatz und die nahegelegene Sixthalle vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Kulinarisch verwöhnt wird die Familie durch eine Auswahl an Restaurants und Cafés, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zu geselligen Stunden einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, präsentiert sich Birkenfeld als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Die Kombination aus hervorragender Bildungslandschaft, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26048003 - 75217 Birkenfeld**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

**E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**