

Bötzingen

# Zweifamilienhaus mit Garten und Garage in idyllischer Lage

????????? ??????????: 24022048



???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 254 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 602 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24022048 - 79268 Bötzingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24022048	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 254 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2000
????????????	2	?????????? ??????????????	????????
????? ?????????????	1920	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 4 x ???????, 10000 EUR (????????)	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

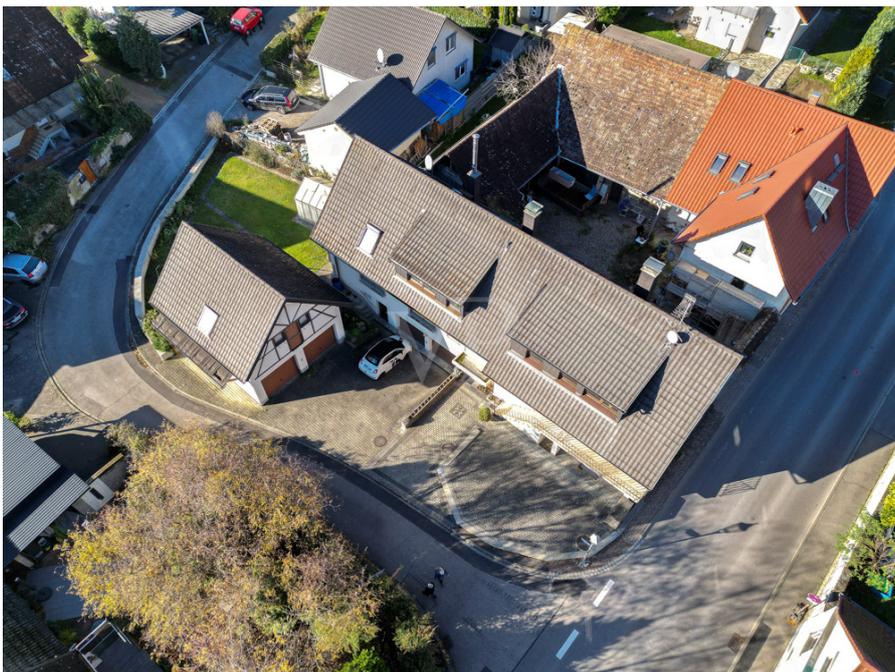
???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	OEL	?????????	347.10 kWh/m²a
??????????????	11.12.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	H
????? ????????????	?????????????	???????????????	
		?????????????	

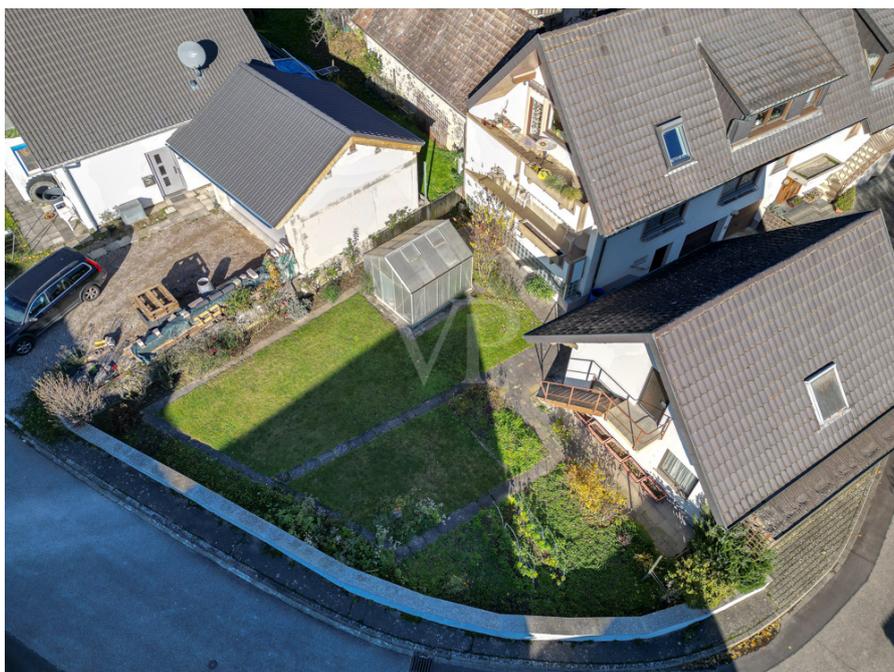
???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



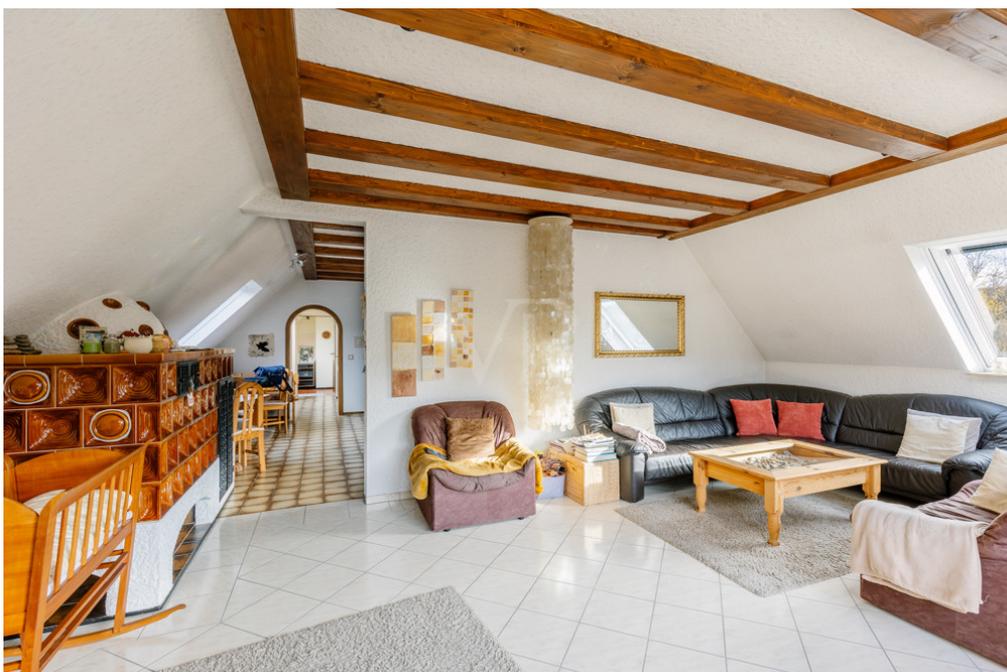
???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?? ?????????



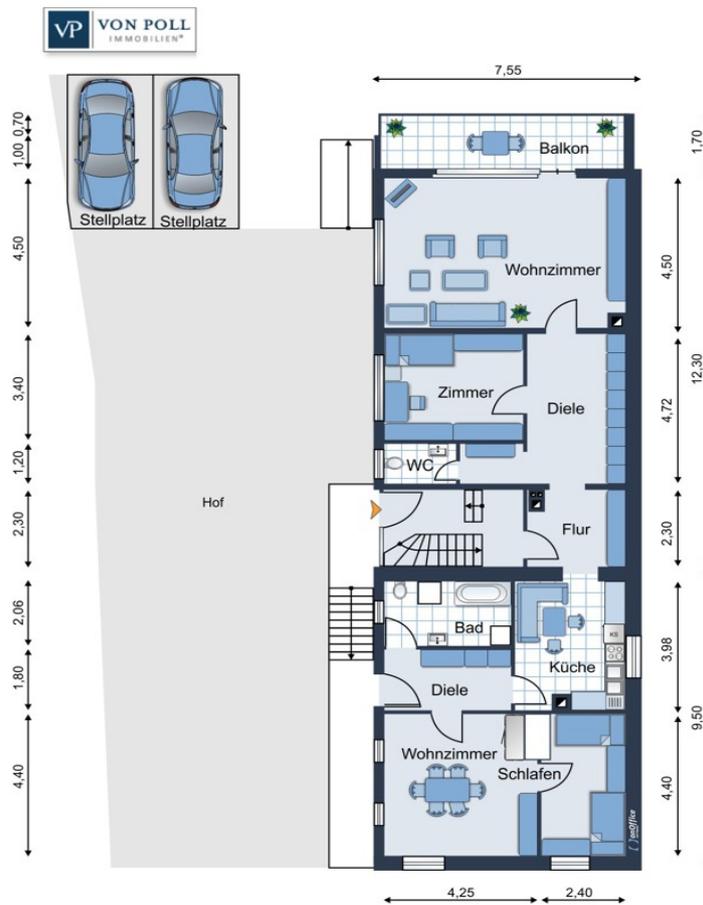
???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

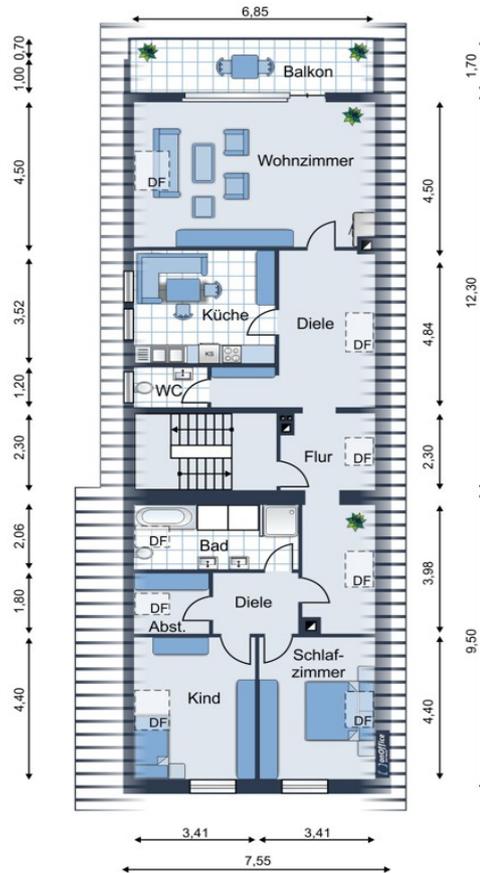
?? ?????????

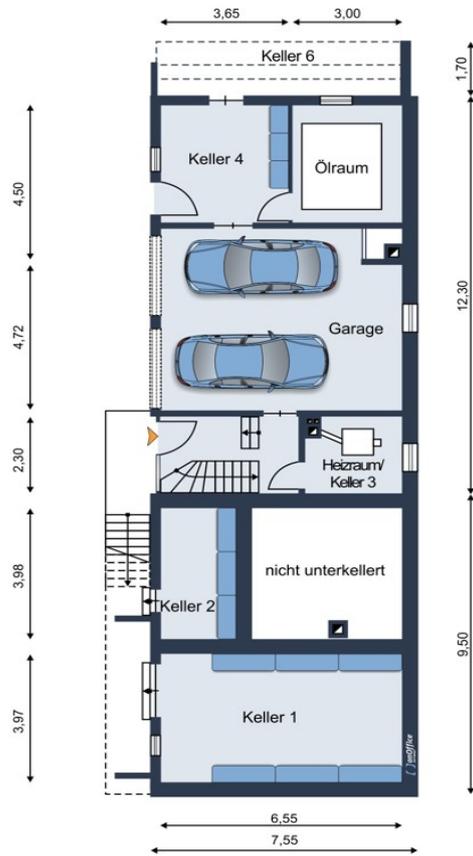


??????? ???????: 24022048 - 79268 Bötzingen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24022048 - 79268 Bötzingen

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen Lage steht dieses sanierungsbedürftige Mehrfamilienaus aus dem Jahr 1920. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 602 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es die separate Garageneinheit mit zwei Rolltoren und Stellplätzen, mitsamt ausgebautem Speicher. Im Jahr 2000 wurden einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter ein teilweiser Austausch der Fenster, eine neue Haustüre sowie die Dämmung des Daches. Auch die Heizung wurde modernisiert. Die Heizungsart ist eine Ölzentralheizung, darüber hinaus verfügen beide Wohneinheiten über einen eigenen Kachelofen, der klassisch mit Holz befeuert wird und in den kalten Tagen eine angenehme Wärme abstrahlt. Die untere Wohneinheit ist aktuell leerstehend und wird geräumt übergeben. Die obere Wohneinheit ist derzeit noch vermietet, wird aber voraussichtlich bis in 6 Monaten auch frei werden. Das Haupthaus wurde im Jahr 1980 durch den Anbau links erweitert. Das Objekt verfügt über eine eigene Ölheizung mit Tanks, welche sich im Keller befinden, sowie elektrische Garagentore und zwei Balkone. Der Garten bietet viel Platz für Entspannung und Erholung. Die Balkone und der Garten sind in Richtung Süd-West ausgerichtet und garantieren eine herrliche Sonneneinstrahlung. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Garagenstellplätze, was gerade für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Hobbybastlern von Vorteil ist. Der Blick von den Balkonen und dem Garten in die umgebende Natur und Landschaft ist einfach wunderbar. Die Ausstattungsqualität ist entsprechend dem Baujahr funktional und rustikal gemütlich. Die Immobilie und das Grundstück bieten viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Natur- und Grünflächen machen dieses Zweifamilienhaus besonders attraktiv für Familien oder Pendler, die die Ruhe und Naturverbundenheit suchen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten. Das Objekt wird zur Mitte des Jahres komplett bezugsfrei. Ein Sanierungsfahrplan vom Fachmann liegt bereits vor und wird den Interessenten gerne zur Verfügung gestellt.

??????? ???????: 24022048 - 79268 Bötzingen

???????????????? ???? ??????????

- Hauseingangstüre zum Treppenhaus
- Zugang zu den Wohneinheiten über das Treppenhaus
- separater Zugang zur unteren Wohneinheit
- Fliesen in Küche, Bädern und Wohnbereich
- PVC Laminat in den Schlafzimmern
- 4 Garagenstellplätze mit elektrischen Rolltoren
- 2 bis 4 Außenstellplätze, je nach Fahrzeuggröße
- großer Garten
- separater Speicher über der Garage mit eigenem Zugang
- 4 Kellerräume
- 1 Kriechkeller
- 2 Dachspeicher

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: 560.000 € für die Immobilie und 4 Garagenstellplätze á 10.000 €. Der Preis für das Gesamtobjekt inklusive Garagen beträgt 600.000 €.

???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie in Ortsrandlage verbindet urbanen Komfort mit natürlicher Ruhe. Umgeben von grünen Wiesen und einem malerischen Blick auf die Weinberge bietet sie die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Landleben. Die optimale Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege ins Zentrum von Bötzingen sowie über die Bundesstraße 31a nach Freiburg und auf die Autobahn A5. Genießen Sie die Ruhe abseits des Trubels und erleben Sie das Beste aus beiden Welten.

???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 347.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die  
Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24022048 - 79268 Bötzingen

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 ??????????????  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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