

Gepflegtes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss & Option zur Aufteilung in 2–3 Einheiten

Objekt 2514– 76461 Muggensturm



ca. 200 m²



ca. 661 m²



8



659.000,00 €

Daten im Überblick

Objekt Nr.	2514
Objektart	Haus
Objekttyp	aktuell Einfamilienhaus (freistehend)
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ, Ort	76461 Muggensturm
Grundstücksfläche	ca. 661 m ²
Wohnfläche	ca. 200,5 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	1
Gäste-WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Garage / 2 Stellplätze
Balkon	1
Terrassen	1
Abstellraum	2
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179,3 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Baujahr Wärmeerzeuger	2005
Wesentlicher Energieträger	Öl-Zentralheizung
Kaufpreis	659.000,00 Euro
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlichen Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus 1960 steht auf einem großzügigen Eckgrundstück mit 661 m² in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Muggensturm. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und überzeugt mit solider Bausubstanz, einem bereits gedämmten und ausgebauten Dachgeschoss (2014) sowie flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – bei Bedarf lässt es sich mit überschaubarem Aufwand in 2–3 Wohneinheiten (z. B. EG/OG/DG) umgestalten. Ideal für Mehrgenerationen, Teilvermietung oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach.

Highlights

- Eckgrundstück 661 m² in ruhiger Seitenstraße
- Dach 2014 gedämmt & ausgebaut
- Fenster: 2-fach-Verglasung 2004–2009
- Heizung: Öl-Zentralheizung Viessmann (2005); Kaminofen (2006)
- 2020–2021 umfassend modernisiert: neuer Hauswasseranschluss (2020), Elektrik überarbeitet/erweitert (Basis 2004), Kellerdeckendämmung, neue Kellerfenster, einbruchhemmende Haus- & Kellertür, neue Heizkörper
- Garage: Garagendach 2016 erneuert, Tor modernisiert
- Böden: Parkett im Erdgeschoss/Obergeschoss und Laminat im Dachgeschoss, Fliesen in den Bädern und Küche
- Außenbereich: große Terrasse im Erdgeschoss mit Douglasien Dielen, sonniger Garten

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn-/Essbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten – perfekt für Familie, Freunde und lange Sommerabende. Das bereits ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlichen, gut nutzbaren Wohnraum (z. B. Rückzugs-, Arbeits- oder Kinderbereiche). Die Kombination aus Öl-Zentralheizung (2005) und behaglichem Kaminofen (2006) schafft komfortables Wohnklima, unterstützt von dem 2014 gedämmten Dach sowie der zweifach verglasten Fenster.

Dank der kontinuierlichen Sanierungen der letzten Jahre – von Wasseranschluss und Steigleitungen über Elektrik-Updates bis hin zu einbruchhemmenden Türen, neuen Kellerfenstern, Kellerdeckendämmung und neuen Heizkörpern – präsentiert sich das Haus technisch solide und sofort nutzbar. Die Bodenbeläge aus Laminat sowie Fliesen unterstreichen die pflegeleichte, zeitlose Anmutung.

Nutzung & Teilung

Die Grundrissstruktur erlaubt mit wenig Aufwand die Aufteilung in 2 bis 3 Wohneinheiten (z. B. je eine Einheit pro Etage). Damit eignet sich das Objekt hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise Vermietung zur Unterstützung der Finanzierung.

Lage

Muggensturm liegt zwischen Rastatt und Karlsruhe und zählt dank seiner ruhigen Wohnlagen und guten Erreichbarkeit zu den gefragten Gemeinden der Region.

- Verkehr: Schnelle Anbindung an B3/B36 und die A5; ÖPNV-Anschluss über die S-/Stadtbahn des KVV Richtung Karlsruhe und Rastatt.
- Infrastruktur: Einkaufen für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen sind im Ort bzw. in den Nachbarstädten schnell erreicht.
- Freizeit & Natur: Kurze Wege in die Rheinaue, an Feld- und Wiesenwege sowie in die Hardt – ideal für Laufen, Radfahren und Familienausflüge.
- Mikrolage: Ruhige Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr; die Ecklage sorgt für helle Räume und flexible Gartennutzung.

Ausstattung & Modernisierungen

- 2004: Grundsätzliche Erneuerung der Elektrik
- 2004–2009: Austausch auf 2-fach verglaste Fenster
- 2005: Öl-Zentralheizung (Verbrauch laut Eigentümer 1800 l/ Jahr)
- 2006: Kaminofen/Holzofen
- 2014: Dachdämmung und Dachausbau
- 2016: Garagendach erneuert, Garagentor modernisiert
- 2020: Neuer Hauswasseranschluss
- 2021: Elektrik erweitert/modernisiert, Kellerdecke gedämmt, Kellerfenster erneuert, Haus- & Kellertür einbruchhemmend ersetzt, Heizkörper getauscht
- laufend: Innen Fassadendämmung, pflegeleichte Parkett-/Laminat-/Fliesenböden
- Außen: große Terrasse mit Douglasien Dielen im Erdgeschoss

Außenbereich

Das Eckgrundstück (ca. 661 m²) bietet sehr gute Belichtung, Privatsphäre und gepflegte Gartenflächen für Spielen, Gärtnern und Entspannen. Die Terrasse lädt vom Frühling bis in den Herbst ein; die Garage ergänzt das Angebot.

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.

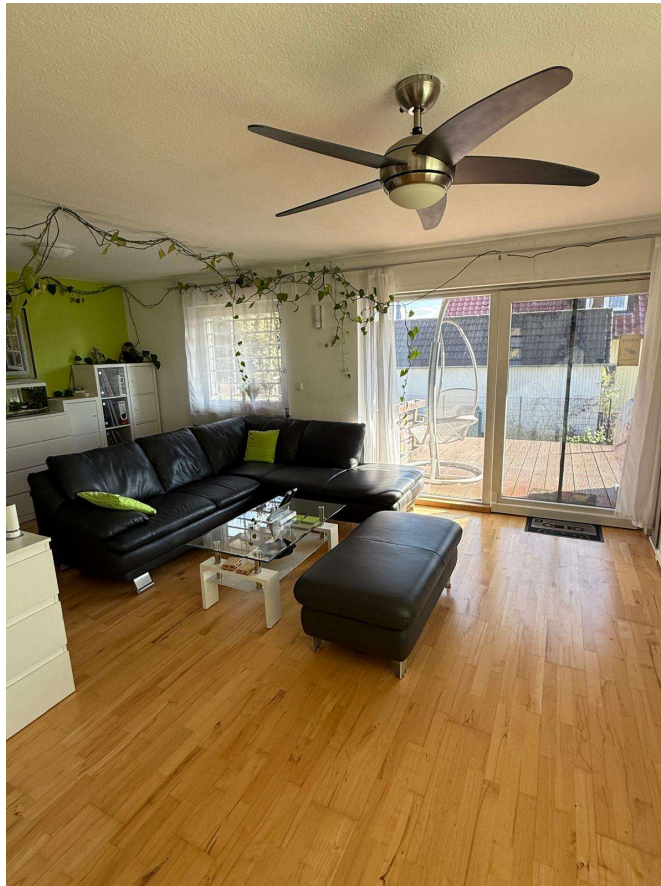
Straßenansicht



Rückseite



Wohnen EG



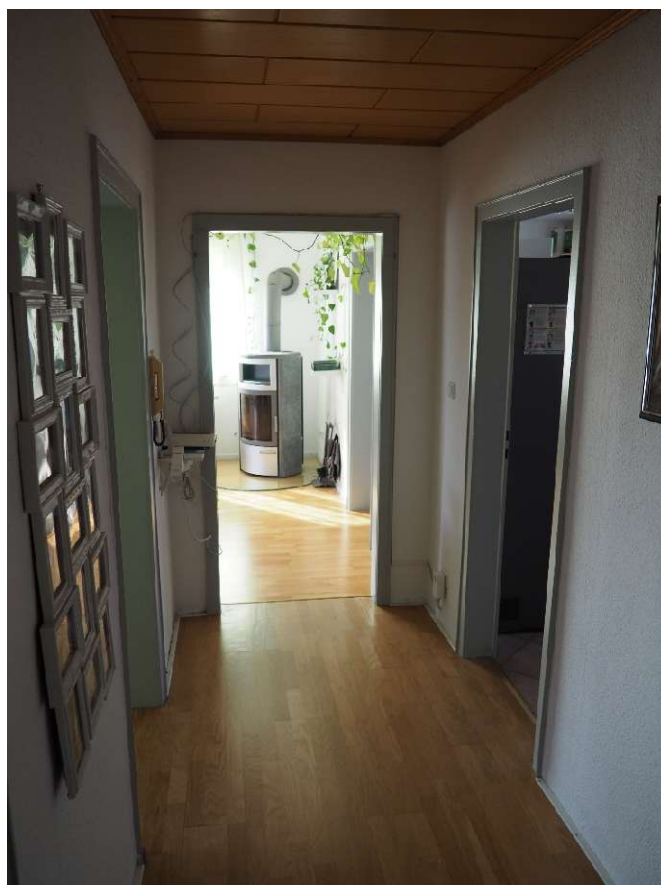
Küche EG



Kaminofen EG



Flur EG



Badezimmer OG



Zimmer OG



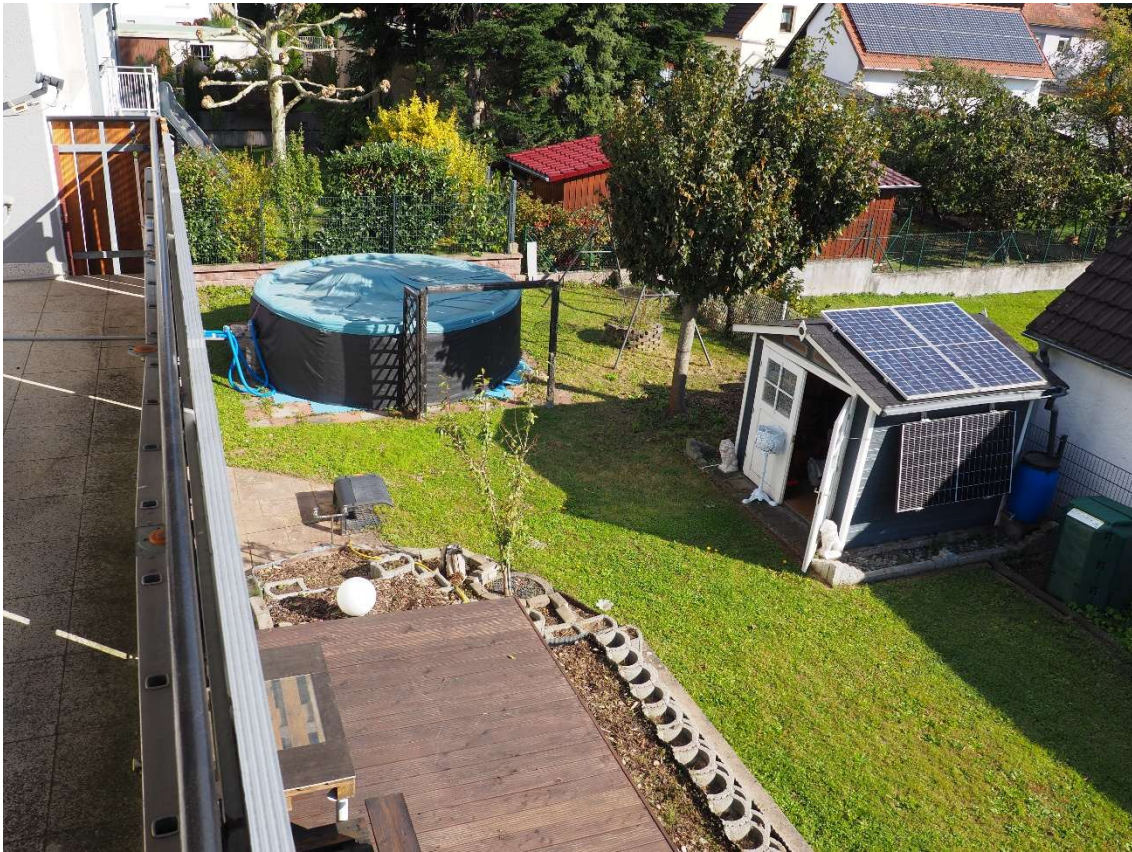
WC DG



Zimmer DG

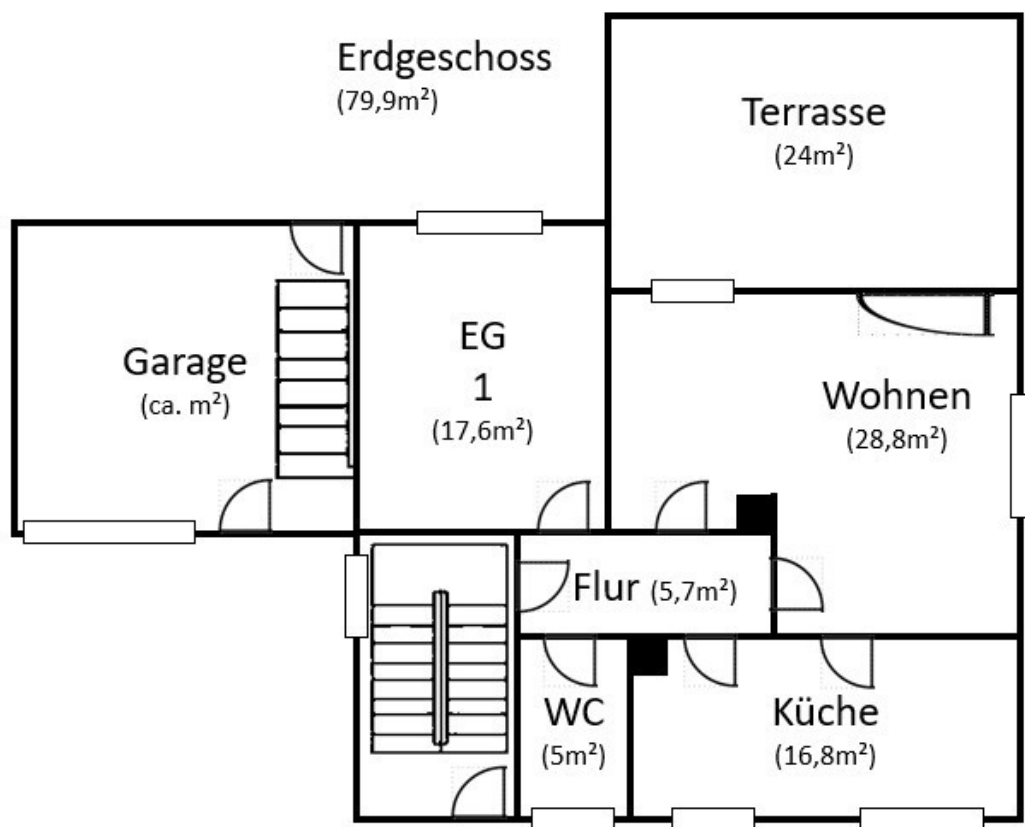


Garten

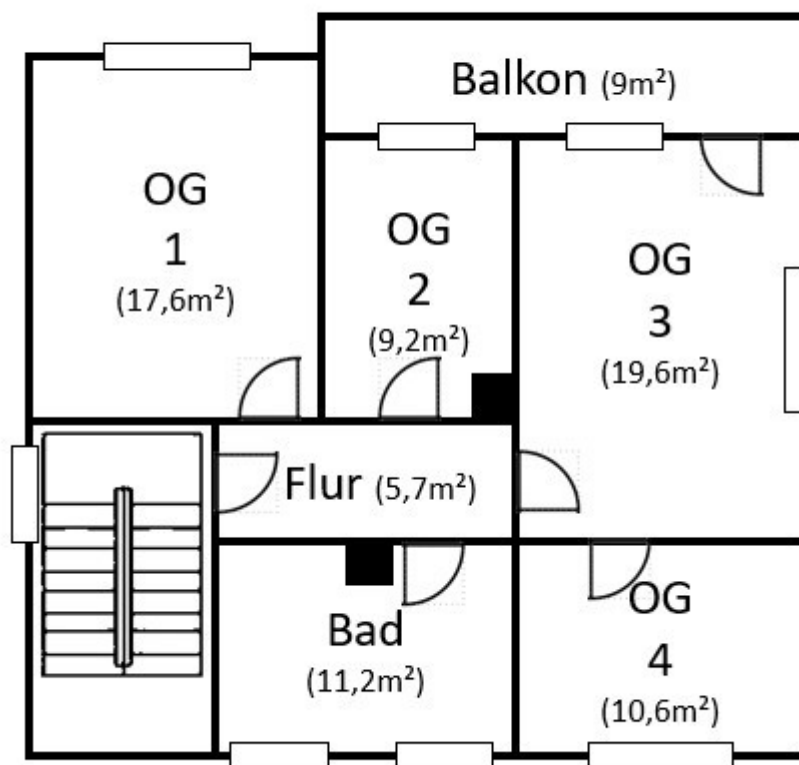


Aussicht

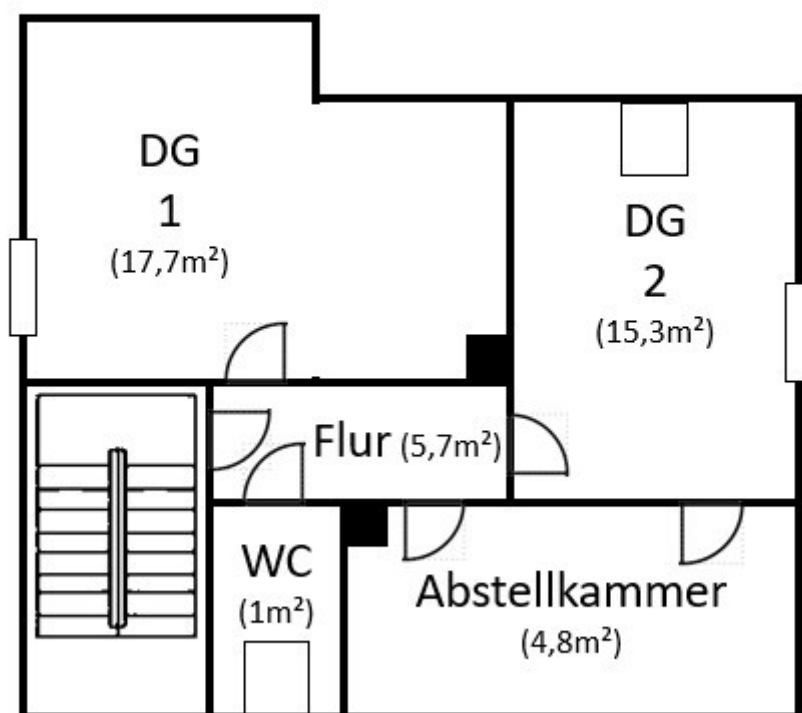




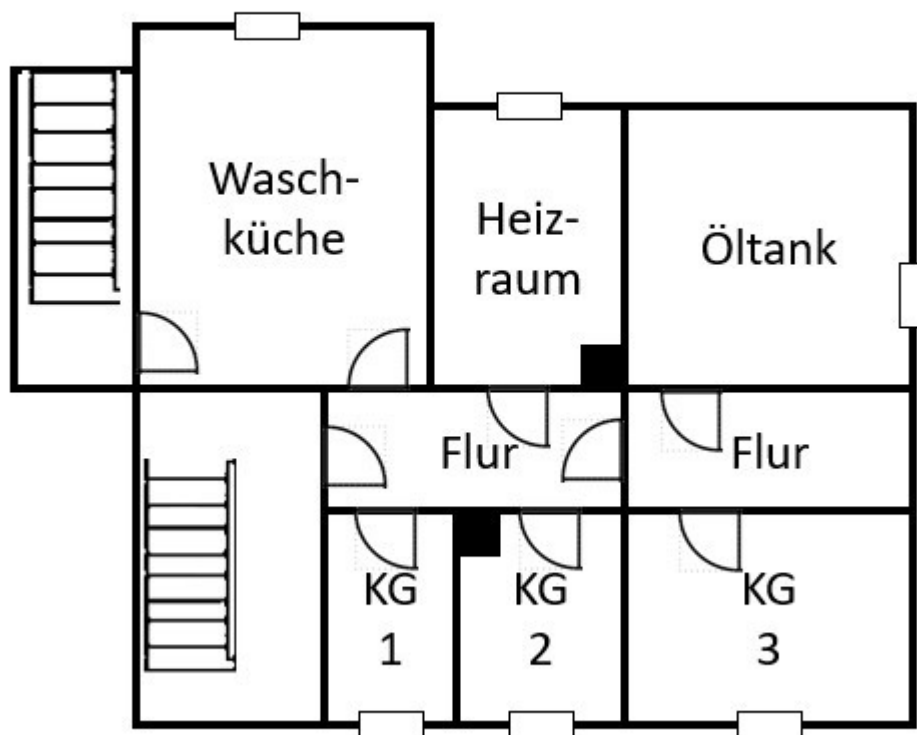
Obergeschoss
(76,1m²)



Dachboden
(44,5m²)



Keller
(ca. 60m²)



Ihr Ansprechpartner



Robert Raguz
FinanzierungsArt | ImmobilienArt
Schönblick 43a
76275 Ettlingen

Tel. 0170 5244273
info@immobilien.art
www.immobilien.art
USt.-ID Nr. DE332820132

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 weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, ImmobilienArt, Schönblick 43a, 76275 Ettlingen, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular (Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An: ImmobilienArt, Schönblick 43a, 76275 Ettlingen, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273,

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (Entsprechendes stehen lassen / streichen) den von mir/uns (Entsprechendes stehen lassen / streichen) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: _____

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum: _____ Unterschrift: _____

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.