

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS MIT AUSBAURESERVEN UND GARTEN – IDEAL FÜR EIGENNUTZER UND KAPITALANLEGER

Objekt: 214 | Gartenstr. 25 | 78176 Blumberg |
520.000,00 €



Daten

ImmoNr	214
Stellplätze	4 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 261 m ²
Nutzfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 815 m ²
Straße	Gartenstr.
Hausnummer	25
PLZ	78176
Ort	Blumberg
Kaufpreis	520.000,00 €
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	51,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.08.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus besticht durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die Eigennutzung mit teilweiser Vermietung oder als renditestarkes Kapitalanlageobjekt – hier stehen Ihnen alle Optionen offen. In 2024 wurde die komplette Elektrik im Haus erneuert.

Die Immobilie bietet zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten mit separaten Eingängen. Zudem ist das Dachgeschoss bereits als Loft vorbereitet und befindet sich im Rohbauzustand, wodurch eine dritte eigenständige Wohneinheit entstehen könnte. Das Erdgeschoss besticht durch eine teilweise neue Verfliesung und ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Kachelofen mit zusätzlichem Brotofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Im Obergeschoss befindet sich eine moderne Küche mit Kachelofen. Vor 1,5 Jahren wurde hier der Bodenbelag erneuert. Auch hier sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Ein Highlight ist der Balkon mit gemauerter Grillstelle, die in den 90er Jahren errichtet wurde. Die Treppe und der Flurbereich wurden vor etwa 2,5 Jahren modernisiert. Das Dach wurde vor ca. 15 bis 20 Jahren erneuert. Im Keller stehen Ihnen weitere ca. 105 m² Ausbaureserve zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyräume oder zusätzlicher Wohnraum eignen. Die zentrale Gasheizung wurde 2024 mit einem neuen Brenner ausgestattet. Zwei Tanks mit 300 und 1000 Litern sorgen für eine effiziente Energieversorgung.

Dieses geräumige Zweifamilienhaus bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger große Potenziale. Durch die bereits vorhandenen Wohneinheiten und die Möglichkeit zur Erweiterung im Dachgeschoss sowie den ausbaubaren Keller bietet sich ein vielseitiges Nutzungskonzept an. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts!

Ausstattung Beschreibung

Das Objekt verfügt über zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze und bietet mit einem großzügigen Gartenbereich von ca. 400 m² viel Platz zur individuellen Nutzung.

Lage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Blumberg liegt im Süden des Schwarzwald-Baar-Kreises in Baden-Württemberg, eingebettet in die malerische Landschaft des Naturparks Südschwarzwald. Die Stadt besticht durch ihre attraktive Lage nahe der Schweizer Grenze und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B 27 ist die Autobahn A 81 in etwa 20 Minuten erreichbar, und Schaffhausen in der Schweiz liegt nur rund 10 Autominuten entfernt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Blumberg gut vernetzt: Der 3er-Ringzug sowie Busverbindungen aus Donaueschingen und Tuttlingen sorgen für eine zuverlässige Anbindung. Die internationalen Flughäfen Stuttgart und Zürich sind jeweils in etwa 1,5 Stunden erreichbar. Blumberg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten und Schulen. Für Senioren gibt es ein Wohnheim, während Freizeit- und Sportmöglichkeiten mit dem Panoramafreibad, Rad- und Wanderwegen sowie der historischen Sauschwänzlebahn vielfältig gestaltet sind. Die Wutachschlucht, ein beliebtes Wanderziel, liegt in unmittelbarer Nähe, und der Bodensee sowie der Titisee sind schnell zu erreichen. Auch wirtschaftlich ist Blumberg gut aufgestellt. Ursprünglich als Bergbaustadt bekannt, hat sich die Stadt zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt. Unternehmen aus verschiedenen Branchen sorgen für stabile Arbeitsplätze, und die Nähe zu bedeutenden Industriestandorten wie Tuttlingen, dem Weltzentrum der Medizintechnik, sowie dem Mercedes-Benz-Prüf- und Technologiezentrum in Immendingen macht Blumberg auch für Berufspendler attraktiv.

Blumberg verbindet hohe Lebensqualität mit naturnaher Erholung, einer guten Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik. Die Stadt eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Ruhesuchende, die das Leben im Grünen mit guter Anbindung an größere Städte schätzen.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Garten



Garten



Bad EG



Gäste-WC EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Wohn- und Esszimmer EG



Wohn- und Esszimmer EG



Treppenhaus



Flur 0G



Schlafzimmer OG



Bad OG



Gäste-WC OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Keller



Keller



Garage



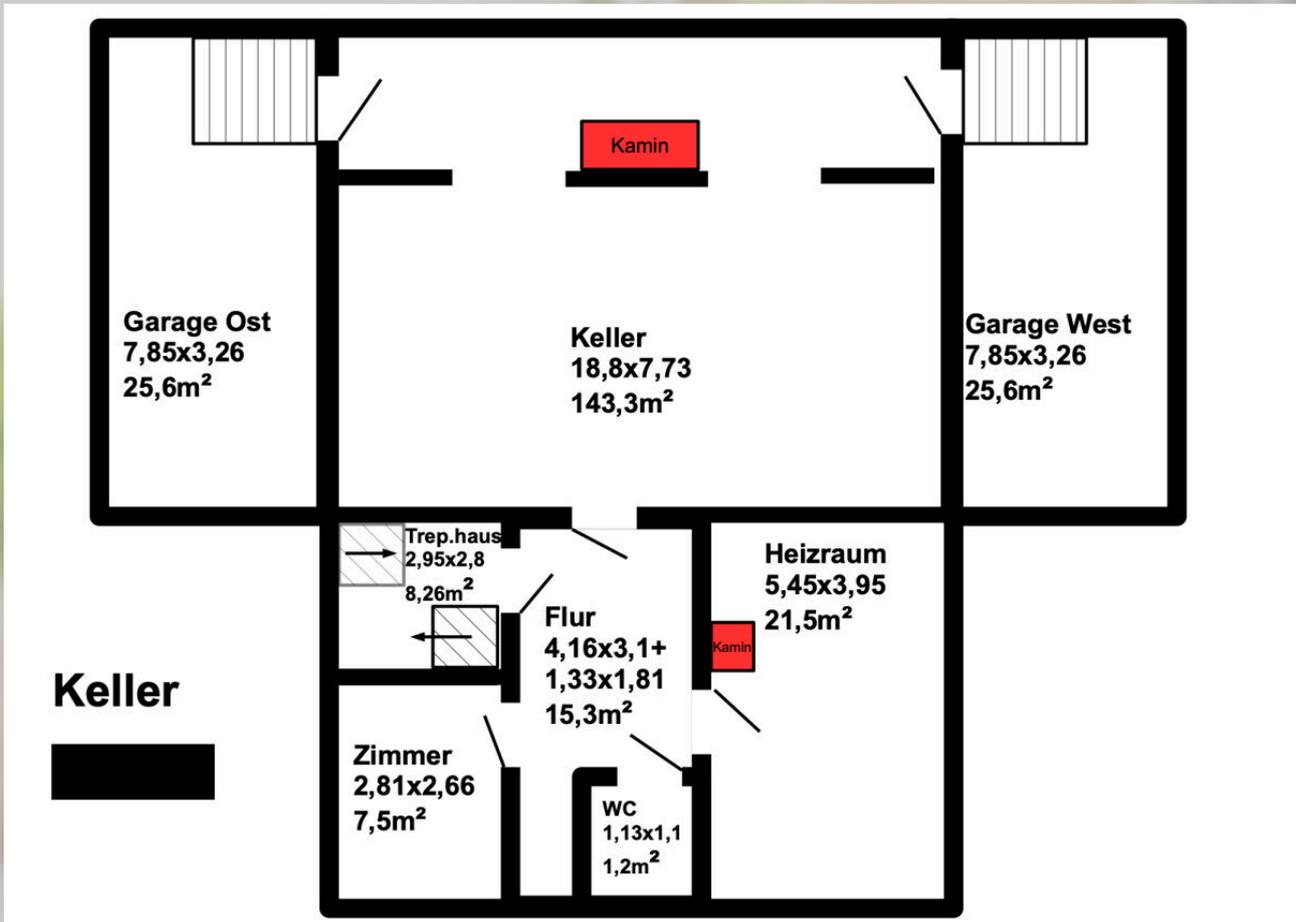
Luftbild



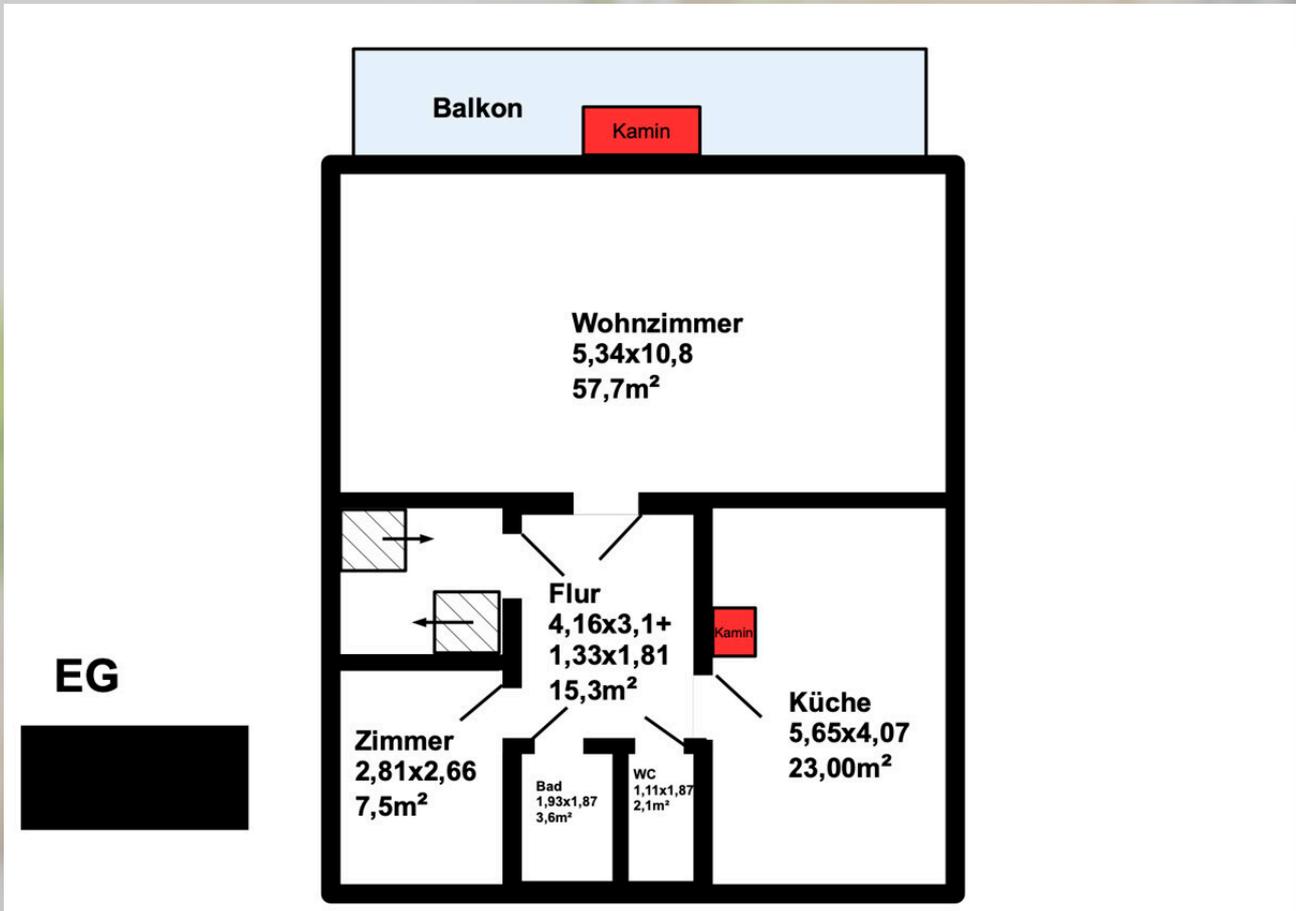
Luftbild



Luftbild

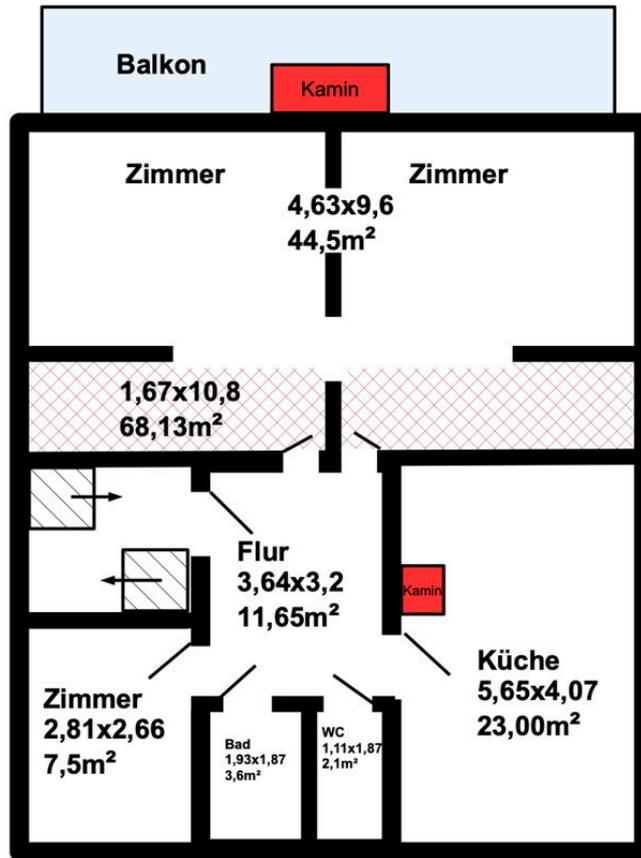


Keller

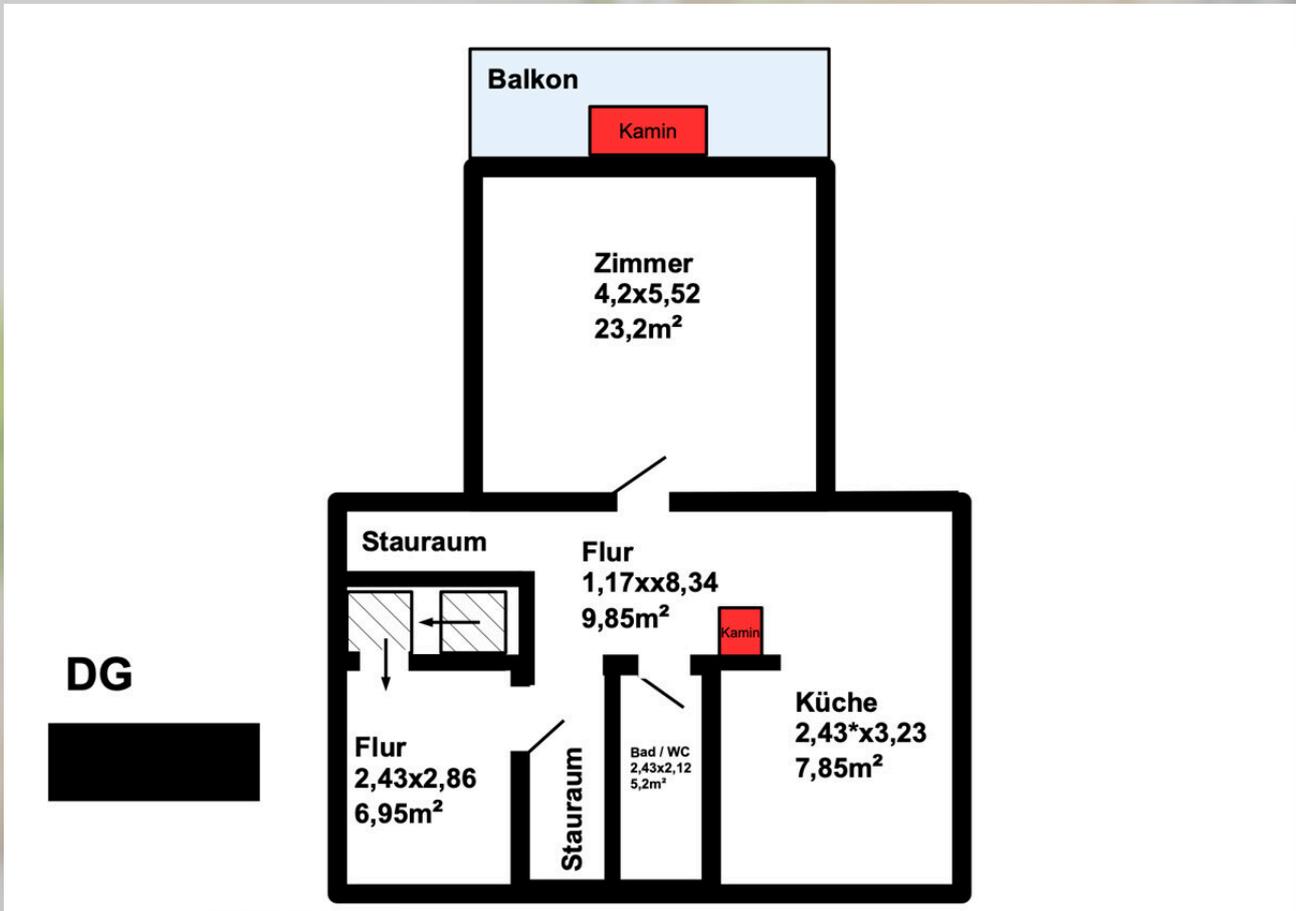


Erdgeschoss

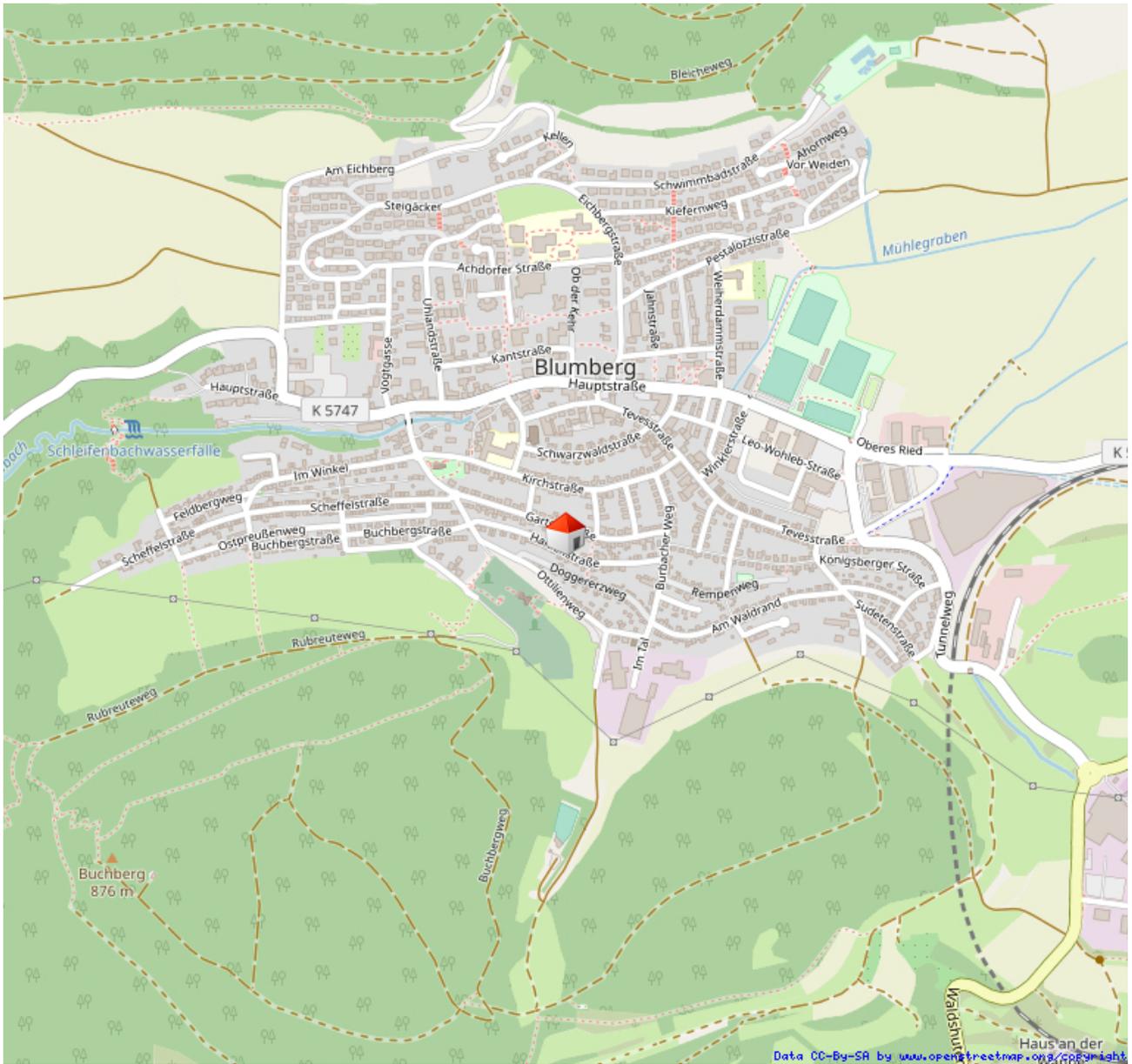
1. OG



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan

Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank





Villingen-Schwenningen
Hauptniederlassung

Luisenstraße 10
78048 Villingen-Schwenningen



Konstanz
Niederlassung

Line-Eid-Straße 6
78467 Konstanz



Waldshut-Tiengen
Niederlassung

Hochsaler Str. 59
79774 Albbruck

+49 173 4543 811

+7721 91 66 917

Kontakt

info@immo4future.de

www.immo4future.de

