

Zweifamilienhaus mit PV-Anlage & Finanzierungsvorteil – vielseitiges Wohnen in Schaffhausen/Wadgassen!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	398.000 €
Garagen	4



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- PV-Anlage zur nachhaltigen Energieeinsparung
- 2006 umfangreich aufgestockt – inkl. neuem Mauerwerk und moderner Raumaufteilung
- Dacherneuerung mit Dämmung sowie Fassadendämmung (2006)
- Komplett neu angelegte Drainage rund ums gesamte Gebäude (2006)
- Freistehende Bauweise mit optimalem Grundriss für flexible Nutzung
- Ideal kombinierbar als Eigenheim mit zusätzlicher Vermietungseinheit
- Großzügige Garage mit Stellplätzen für bis zu vier PKWs

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Kapitalanlage in Schaffhausen/Wadgassen! Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1958 wurde im Jahr 2006 umfassend modernisiert, aufgestockt und mit neuem Mauerwerk erweitert. Es überzeugt heute mit einer Gesamtwohnfläche von rund 240,25 m² auf einem ca. 729 m² großen Grundstück.

Die Immobilie vereint Funktionalität mit Komfort: Eine moderne PV-Anlage sorgt für langfristige Energiekosteneinsparungen, die Raumaufteilung ist klar strukturiert und vielseitig nutzbar – ob für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als attraktive Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240,25 m²
Grundstücksfläche	726 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	40 m²
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	Nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Dadurch reduziert sich der sofort bei einer Bank zu finanzierende Betrag deutlich – ein Pluspunkt, der den Erwerb zusätzlich erleichtert. Die genaue Höhe wird bei konkretem Interesse mitgeteilt. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 2006. Insgesamt stehen sieben Zimmer, drei Badezimmer sowie ein großer Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine geräumige Garage bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss (ca. 88 m², aktuell vermietet):

- Einladende Diele
 - Badezimmer mit Dusche
 - Schlafzimmer
 - Voll ausgestattete Küche
 - Großzügiges Wohnzimmer mit Durchgang zum Esszimmer
 - Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Ober- & Dachgeschoss (ca. 152 m², aktuell vom Eigentümer bewohnt):
- Geräumige Diele
 - Neuwertiges Gäste-WC
 - Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
 - Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
 - Küche mit Balkonzugang
 - Innenliegende Treppe führt zu einem gemütlichen Schlafzimmer und einem Büro

Die gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Raumaufteilung und zusätzlichem Finanzierungsvorteil macht dieses Zweifamilienhaus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Der Standort in Wadgassen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Lebensqualität in verschiedenen Bereichen:

Wirtschaft:

Wadgassen verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einer Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz fördert die Attraktivität der Region für Unternehmen verschiedener Branchen.

Bildung:

In Wadgassen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung bieten. Auch Kindertagesstätten sind in der Nähe, was die Region besonders familienfreundlich macht.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Wadgassen ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Hausärzte, Fachärzte und Apotheken in der Umgebung, die eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen. Für spezialisierte Behandlungen sind größere Krankenhäuser in der nahegelegenen Umgebung schnell erreichbar.



Parks und Grünanlagen laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Sportbegeisterte finden hier ebenfalls Angebote, die von Fitnesszentren bis hin zu Sportvereinen reichen. Die Nähe zur Natur und die Ruhe machen den Standort besonders attraktiv für Erholungssuchende. Insgesamt bietet Wadgassen eine ausgewogene Mischung aus Wirtschaft, Bildung, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die den Standort zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten macht..



Ausstattung

- Elektrik: Unterverteilung EG, 1.OG und DG: 2006, Leitungen in den Wänden im EG noch älter.
- Heizung: Gas-Heizung 2006, Leitungen im 1.OG und DG erneuert inkl. Heizkörper, Erdgeschoss: älter. Warmwasser über die Heizung
- Fenster: 2006 / 2009 (Treppenhaus), Doppelverglaste Alufenster mit elektrischen Rollläden, Erdgeschoss: Doppelverglaste Alufenster geschätzt 2009
- Bäder: EG: 1998, 1.OG: 2002, vor 1,5 Jahren Gäste-WC erneuert
- Dach: 2006, neue Ziegel, neues Gebälk, gedämmt
- Wärmedämmung: 8 cm Styropor, gesamtes Haus ummantelt
- Malerarbeiten: Laminatboden: 2006, Türen, neuer Boden Erdgeschoss vor ca. 2 Jahren, tlw. Neu tapeziert
- PV-Anlage: 51 Cent Einspeisung, Vertrag bis Dezember 2025.



Sonstiges



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Terrasse Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Wohn_Essbereich Obergeschoss



GästeWC



Badezimmer Obergeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>