

Exposé

Doppelhaushälfte in Angelbachtal

Moderne Doppelhaushälfte mit Sauna und Garten in Angelbachtal



Objekt-Nr. OM-336814

Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.900 €**

Ansprechpartner:
N.Beck

74918 Angelbachtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	282,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,23 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartige, gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage mit Blick ins Grüne von Michelfeld.

1994 wurde das Haus in ökologischer Holzständerbauweise erstellt und ist durch gute Pflege und regelmäßige Investitionen in einem sehr guten Zustand.

Die circa 146m² Wohnfläche verteilen sich auf 2 Ebenen. Neben einem einladenden Flur befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein offener Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten und hochwertigem Speckstein-Ofen, sowie eine direkt angeschlossene Küche im Landhausstil.

Im Obergeschoss sind neben drei weiteren Zimmern ein kleines Duschbad und ein mit Badewanne ausgestattetes Tageslichtbad.

Das Highlight ist die vom Bad aus zugängliche Sauna. Über eine Auszug-treppe gelangt man auf den Dachboden. Dieser bietet großzügige Abstellflächen und kann bei Bedarf unkompliziert ausgebaut werden.

Vom hellen Wohn-/Essbereich gelangt man auf die mit Glas überdachte Terrasse in den gemütlichen Garten.

Von dort aus hat man einen wunderschönen Blick ins Grüne, da an das Grundstück eine unverbaubare Grünfläche mit wenig frequentiertem Kinderspielplatz angrenzt. Außerdem befindet sich im Garten ein Schuppen mit ausreichend Platz für Fahrräder und ähnlichem und einem kleinen Werkstattbereich.

Durch den Einbau eines Holzofens im Jahr 2022 und der 2014 erneuerten Gastherme lebt man sehr energieeffizient.

Sofort einziehen und wohlfühlen ohne eine zeitraubende, kostenintensive Sanierung - das ist hier möglich.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler! Eine Kontaktaufnahme durch Makler ist nicht erwünscht.

Ein detaillierteres Exposé ist verfügbar.

Bezugsbereit ab Anfang Juni 2026.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in Angelbachtal- Michelfeld.

Die Buslinien 703, 761 und 791 verkehren in der Nähe. In näherer Umgebung finden Sie zwei Restaurants, eine Bäckerei, ein Café und einen Supermarkt. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Blumenläden, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich zudem einer der drei Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Vorgarten



Flur EG



Moderne Landhausküche

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3/ Büro



Bad 1 mit Badewanne

Exposé - Galerie



Duschbad



Sauna

Exposé - Galerie



Überdachte Terasse & Schuppen



Angelbachtal & Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG