

# Exposé

Doppelhaushälfte in Angelbachtal

**Familienidylle im Grünen – energieeffiziente Holz-Doppelhaushälfte in Angelbachtal**



Objekt-Nr. OM-336814

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
N.B

74918 Angelbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	251,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# 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 130m<sup>2</sup> 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!

Ein detaillierteres Exposé ist verfügbar.

Besichtigungen nur mit Finanzierungs/Bonitätsnachweis möglich.

Bezugsbereit ab Mitte Mai / 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.

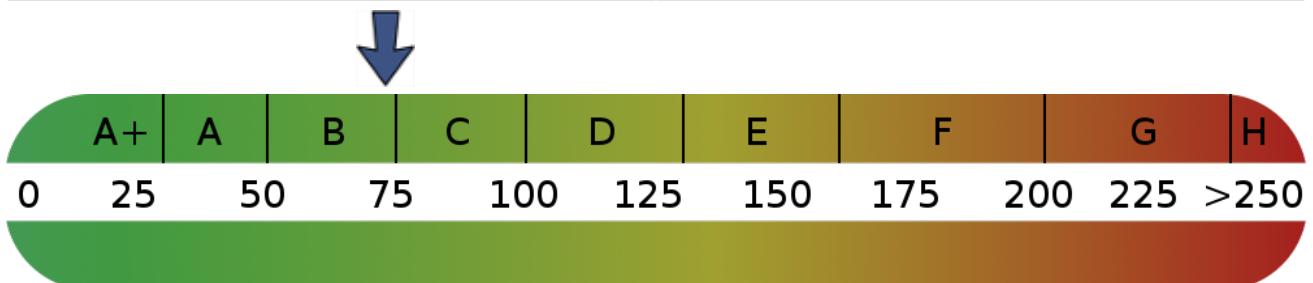
Die Buslinien 703, 761 und 791 verkehren in der Nähe. In näherer Umgebung finden Sie zwei Restaurants, eine Bäckerei, ein Café und einen Supermarkt. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Blumenläden, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. In unmittelbarer 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, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Garten

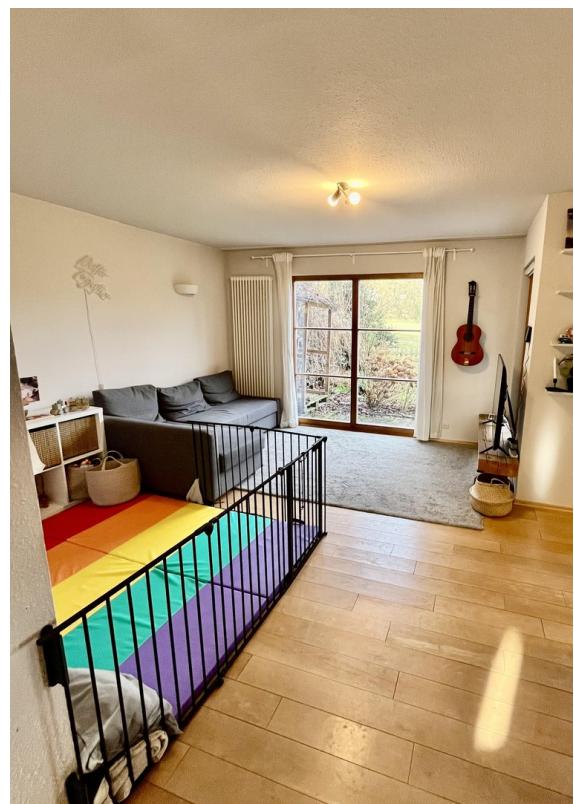
# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Landhausküche



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Sauna

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG