

# Exposé

## Reihenhaus in Durmersheim

**PROVISIONSFREIES Familienglück: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Garage**



Objekt-Nr. OM-357705

### Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

76448 Durmersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Durmersheim bietet auf vier Ebenen außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie – inklusive separatem nutzbarem Dachgeschoss als Einliegerwohnung. Das 1979 erbaute und laufend modernisierte Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche, teilweise wohnlich ausgebauten Nutzflächen im Untergeschoss.

Ein Highlight sind die insgesamt vier Badezimmer mit Dusche, verteilt auf alle Geschosse – ideal für große Familien. Durch den abbaubaren Treppenlift über alle vier Etagen bietet sich aber auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaushalt an.

Zwei Gartenbereiche, eine Terrasse mit Terrassenkeller, eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden dieses familienfreundliche Angebot ab.

Der rückseitige Garten ist zusätzlich über einen abgeschlossenen Privatweg bequem erreichbar und bietet Ruhe und Privatsphäre.

## Ausstattung

Die Ausstattung in Kürze:

Grundstück ca. 269 m<sup>2</sup>, Gartenfläche ca. 92 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 182 m<sup>2</sup> mit ausgebauter Keller

Voll unterkellert inkl. Arbeitszimmer und Badezimmer

4 Bäder mit Dusche / WC, teils modernisiert

Großzügige Terrasse (20 m<sup>2</sup>), unterkellert

Balkon im Obergeschoss

Einbauküche vorhanden

Dachgeschoss mit Wohn-/Schlafbereich, Küche und Bad – nutzbar als Einliegerwohnung

Abnehmbarer Treppenlift über alle Etagen

Elektrische Markisen & Rollos (teilweise)

Gas-Zentralheizung (2000)

Wasserenthärtungsanlage

Fenster überwiegend erneuert (2019, 2-fach verglast)

Garage mit elektrischem Tor + 2 Stellplätze

TV-Anschluss über Kabel und Satellit

Zugang zum hinteren Garten zusätzlich über privaten Wirtschaftsweg

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße – einer familienfreundlichen, ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der

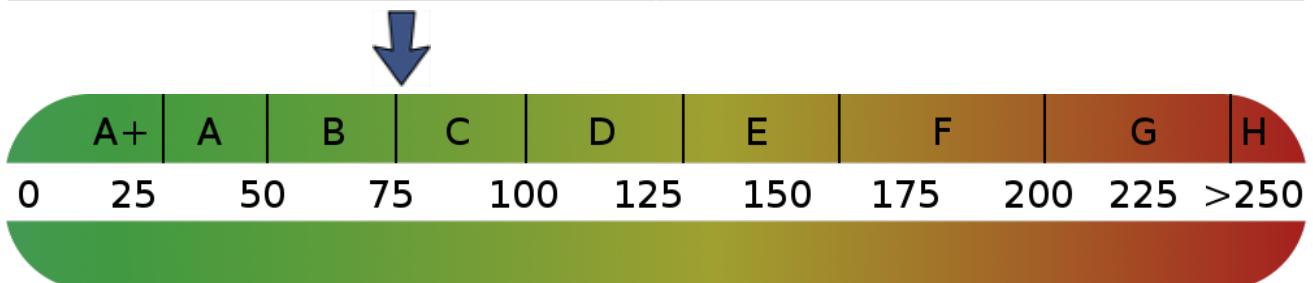
Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Karlsruhe und Rastatt macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



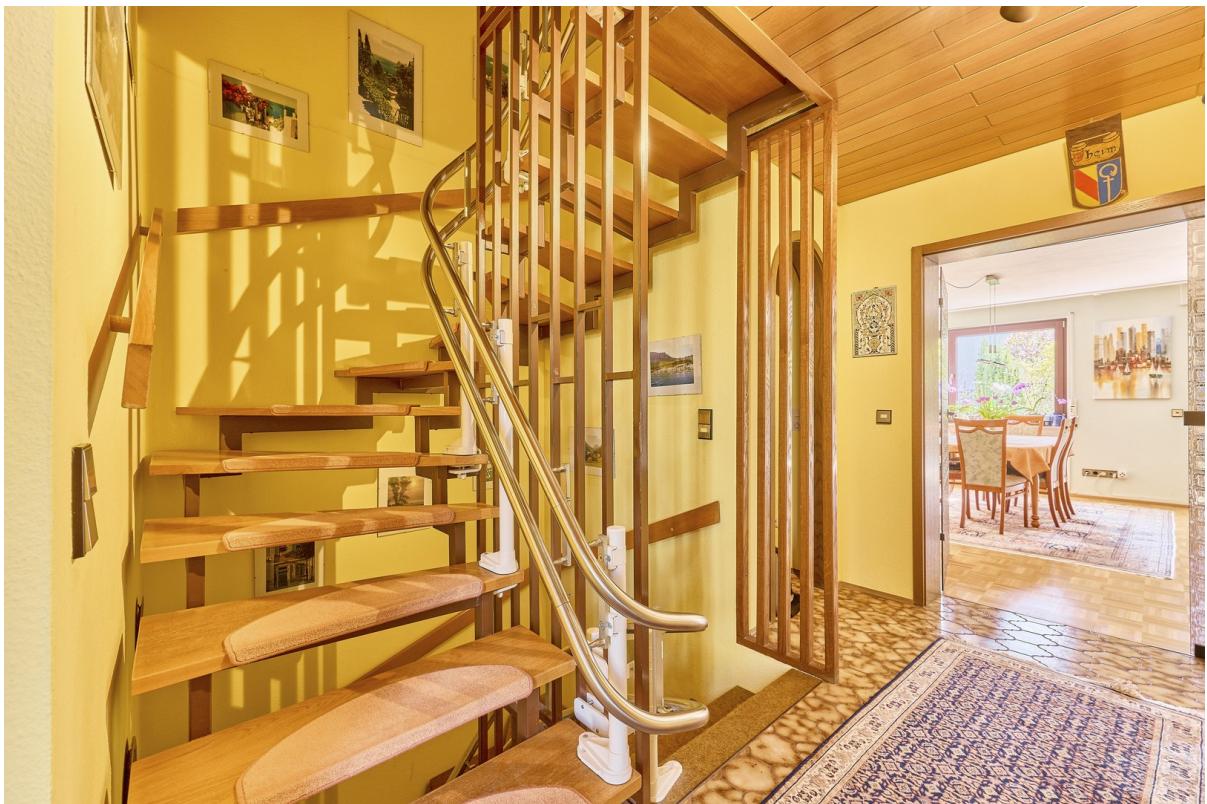
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



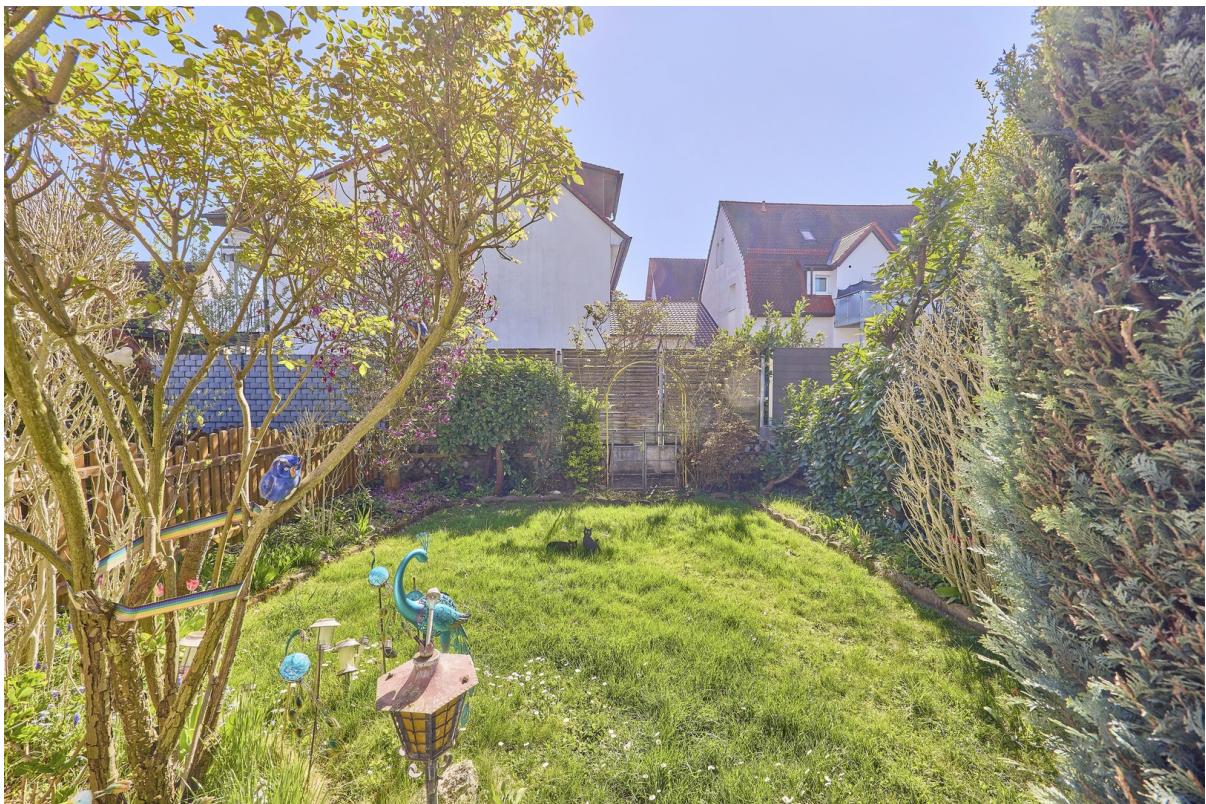
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



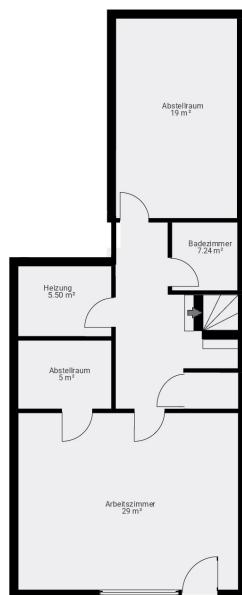
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

▼ Untergeschoss

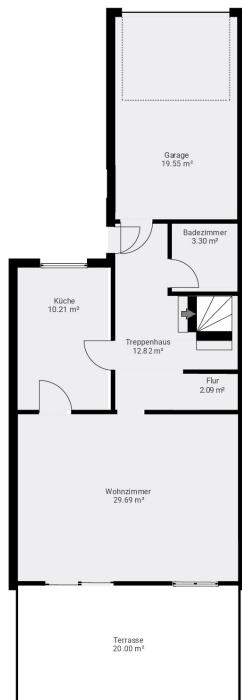
RÄUME: 8



# Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss

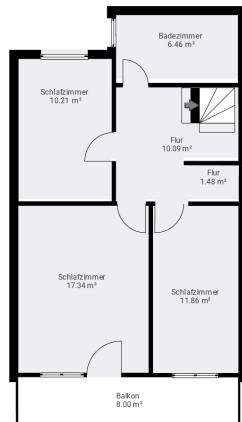
RÄUME: 6



# Exposé - Grundrisse

▼ Obergeschoss

RÄUME: 6



# Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss

RÄUME: 4

