

Exposé

Reihenhaus in Stutensee

Lichtdurchflutetes Reihennittelhaus in sehr gutem Zustand



Objekt-Nr. OM-382097

Reihenhaus

Verkauf: **615.000 €**

76297 Stutensee
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	227,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses helle Reihenhaus bietet die besondere Gelegenheit ein Haus zu erwerben in das man direkt einziehen und sich wohlfühlen kann. Ideal auch für größere Familien.

Im EG befindet sich ein großer Wohn- /Essbereich mit großer Glasfront mit Glasschiebetüre zu Terrasse und Garten, eine Küche, ein Arbeitszimmer und ein Gäste WC.

Im 1. OG befinden sich drei Schlafzimmer. Zwei mit Zugang zum Südbalkon, auf dem an kalten Sonnentagen wärmende Sonnenstrahlen zum Verweilen einladen. Zudem ein modernes Bad mit Dusche, WC und 2 Waschbecken mit vom Schreiner maßgefertigtem Unter- und Spiegelschrank.

Im ausgebauten DG befindet sich ein weitläufiger Raum mit großzügiger Dachgaube und ein Bad mit Badewanne. Die Dachschräge im Flur lässt sich durch eingebaute Schiebeschränke praktisch als Stauraum nutzen.

Im Keller bietet ein großer Raum Platz für z.B. eine Werkstatt. Es gibt einen Waschraum, einen Heizungsraum und drei weitere kleinere Räume.

Die teilüberdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und lässt Urlaubsgefühle aufkommen. Sie bildet den Übergang in den Garten. Garten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Im Garten befindet sich ein kleiner Schuppen mit Stromanschluss für Gartenwerkzeug.

Eine Garage mit Stellplatz davor gehört ebenfalls zu dem Haus.

Das solide mit Hohlziegeln gebaute Haus wurde laufend modernisiert und überzeugt mit hochwertigen Bauelementen

2003 2-fach verglaste Schallschutzfenster aus Holz

2010 14 cm Fassadendämmung (inkl. Balkondämmung), neue Terrasse

2015 Ausbau DG, Dach neu gedeckt und isoliert (Cellulose zwischen Sparren eingeblasen, Sparren aufgedoppelt und außen 3cm Holzfaserplatte), Bäder neu gemacht, Elektrik im 1. OG und DG neu und komplett neue, gedämmte Wasserleitungen im ganzen Haus

2018 neue effiziente Gasheizung (Der Energieausweis wurde vor Einbau der neuen Heizung erstellt. Diese ist in dem Energieausweis zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz vorgeschlagen. Der Primärenergiebedarf sollte nun im Bereich C liegen.)

2019 Fensteranstrich von außen

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Umgebung mit kleinem Spielplatz um die Ecke und ist so ideal für Familien mit Kindern.

Blankenloch ist eine Gemeinde, die alles zum täglichen Bedarf bietet. Einkaufen (Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, dm, kleiner Bioladen), Kindergärten, Schulzentrum, Schwimmbad, zwei Sportvereine, medizinische Versorgung, Bibliothek. Das Leben ist geprägt durch eine gute Nachbarschaft und das große soziale Engagement in der Gemeinde (Familienzentrum, Jugendzentrum, Tafel).

Sehr gute Verkehrsanbindung selbst ohne Auto. Nach Süden Richtung Karlsruhe (7 Min. mit dem Zug zum Hauptbahnhof mit der S9, 3 Gehminuten entfernt), oder nach Norden Richtung

Mannheim. Mit der Straßenbahn S2 über Hagsfeld nach Karlsruhe, mit dem Fahrrad durch den Hardtwald direkt in die Karlsruher Innenstadt.

Die Kehrseite der guten Verkehrsanbindung ist die direkte Nähe zur Bahnlinie. Durch die Schallschutzfenster, werden die Zuggeräusche im Haus gut abgeschirmt.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang Nordseite

Exposé - Galerie



Südseite, Blick aus dem Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Überdachter Teil der Terasse



Garten mit Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer (kleiner Raum)



Wohn-/Esszimmer Kücheneingang

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer (Großer Raum)



Wohn-/Esszimmer (Größer Raum)

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1 (größtes) OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (mittleres) OG



Zimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Eckzimmer OG



Eckzimmer OG

Exposé - Galerie



Eckzimmer OG



Bad OG Waschbecken

Exposé - Galerie

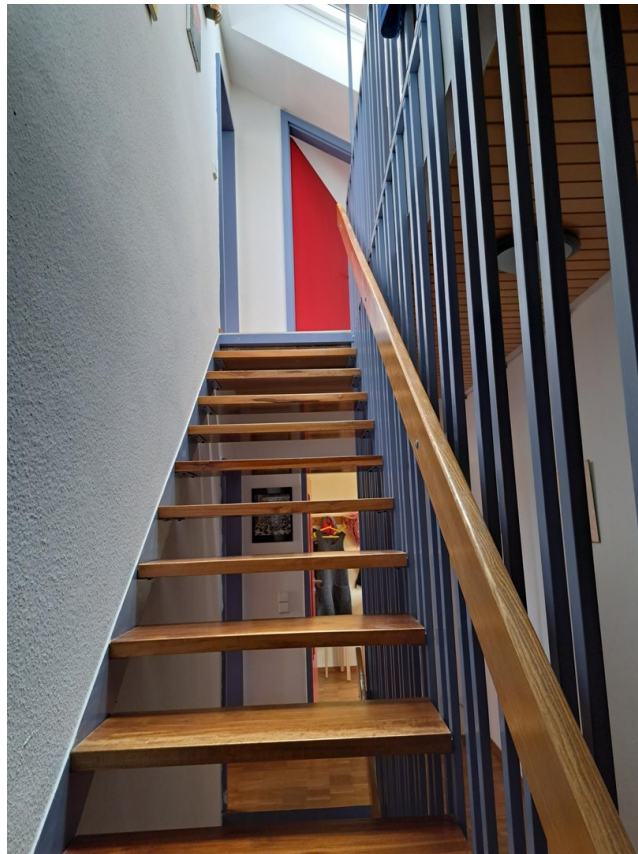


Bad OG Toilette mit Dusche



Bad OG Dusche

Exposé - Galerie



Treppenaufgang DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie

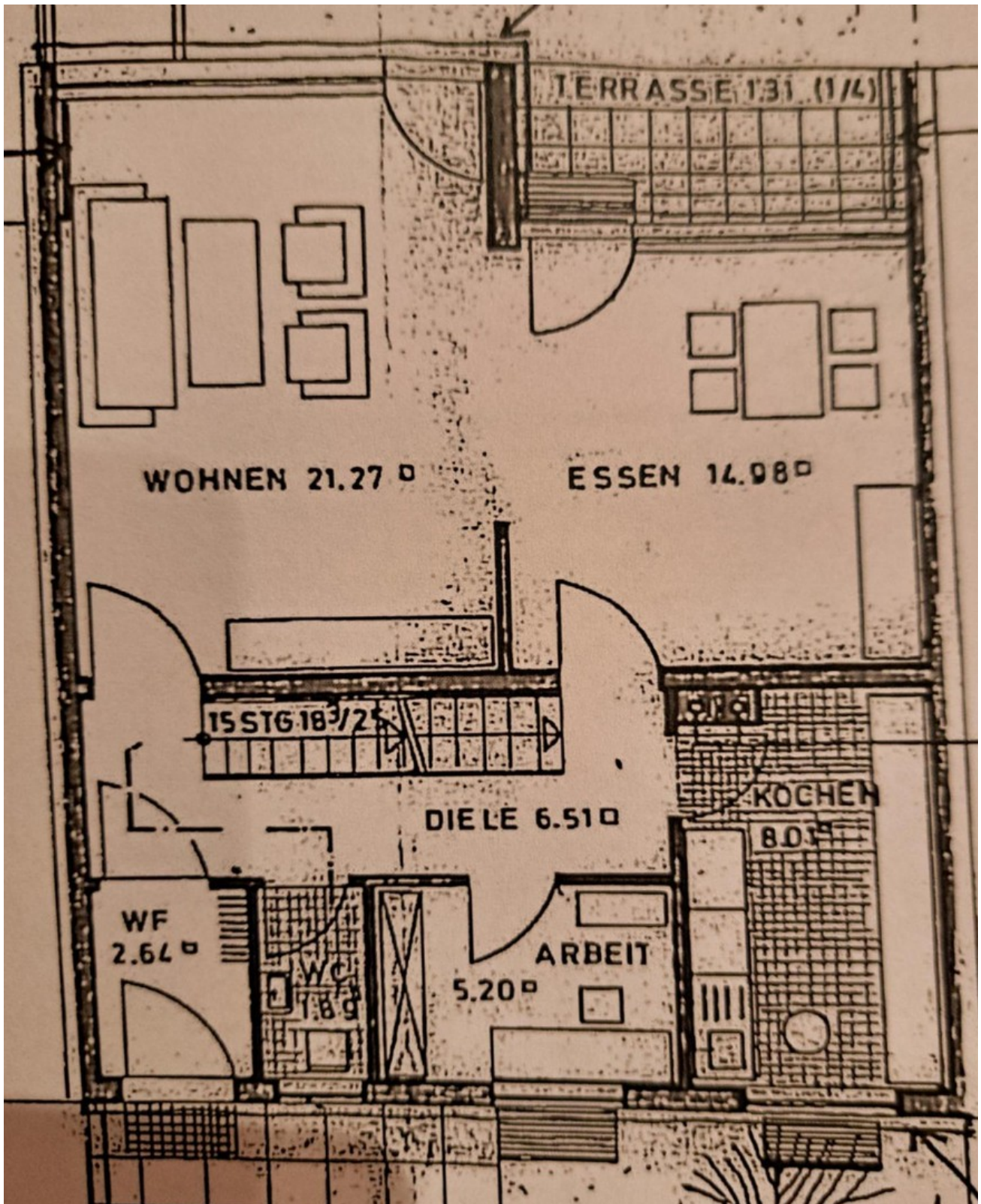


Zimmer DG



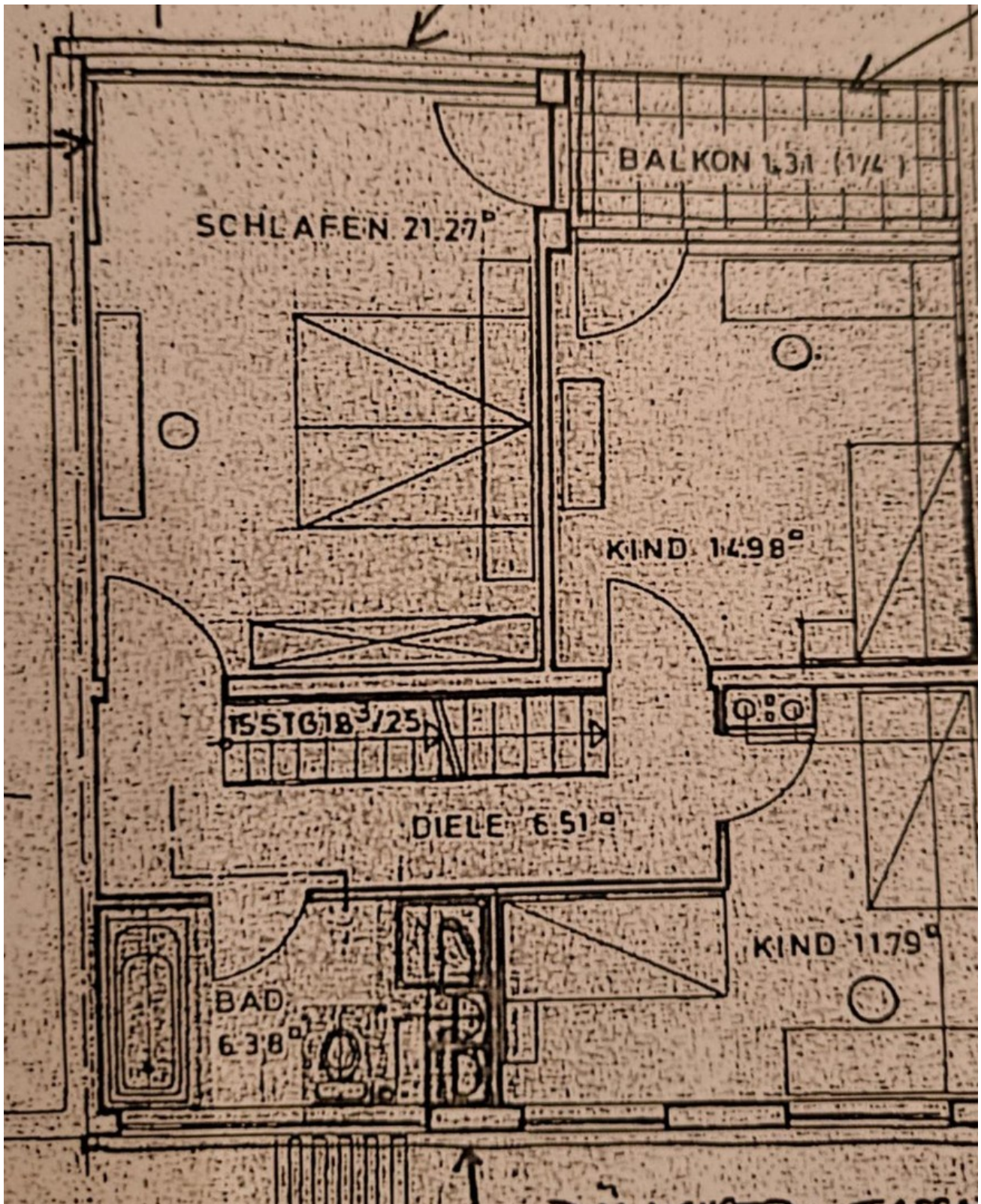
Bad DG

Exposé - Grundrisse



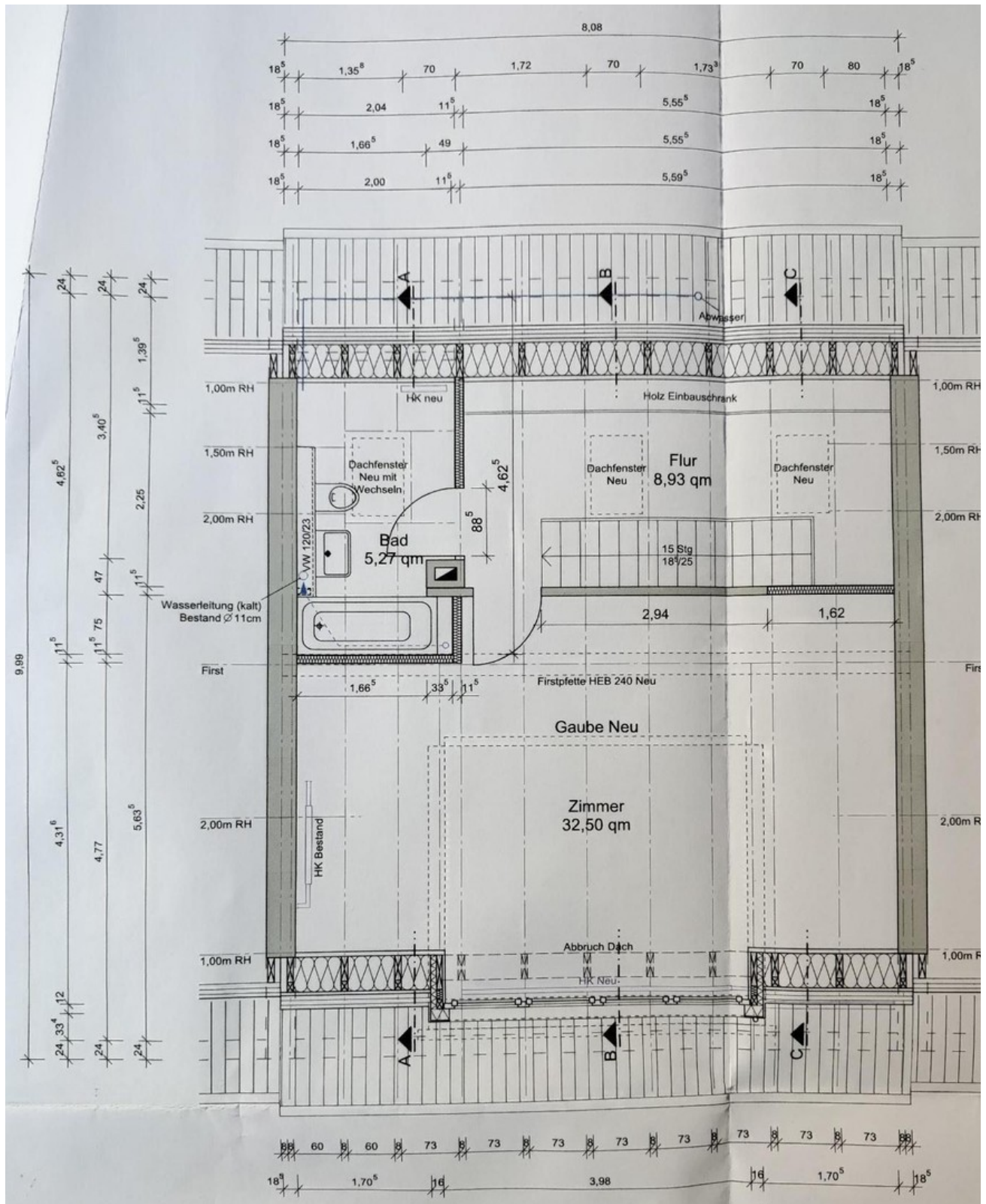
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



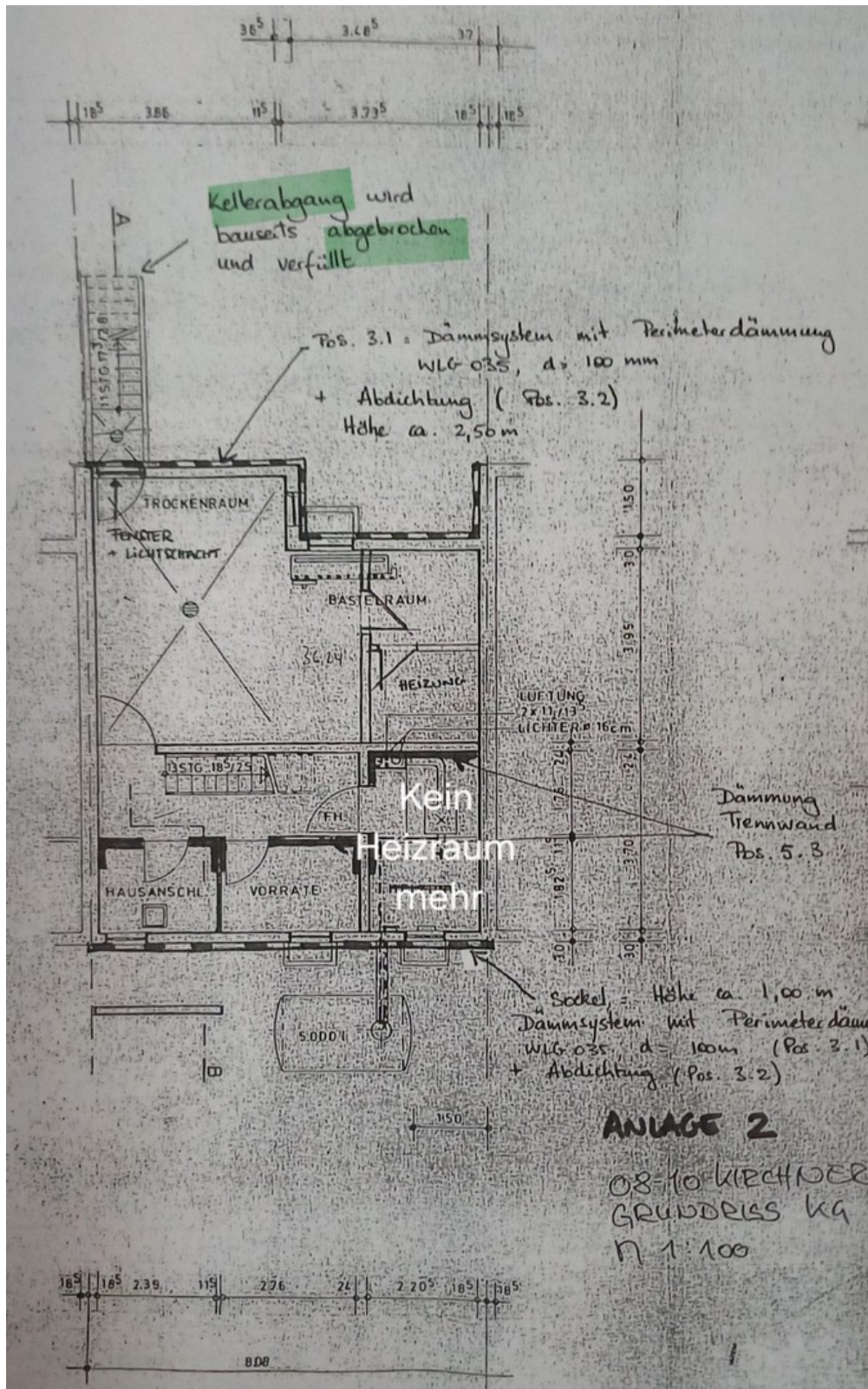
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller