

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kieselbronn

### gesundes Wohlfühlhaus mit Scheune in Kieselbronn



Objekt-Nr. OM-390735

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **629.000 €**

75249 Kieselbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000
Grundstücksfläche	407,00 m²
Etagen	4
Zimmer	6,00
Wohnfläche	179,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten unser liebevoll gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit Scheune aus dem Jahr 1910 zum Verkauf an. Es befindet sich auf einem ca. 407 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kieselbronn in sonniger, unverbaubarer Hangrandlage mit schönem Ausblick.

Das Haus wurde im Jahr 2000 grundsaniert – mit wohngesunden, schadstofffreien Materialien – und seither regelmäßig modernisiert:

- komplett neue Elektrik (2000)
- Sanitär :komplettes Badezimmer und Gäste-WC (2000)
- Heizung (2000)
- 3-fach verglaste Holzprossenfenster
- Wände neu verputzt, z.Teil mit Lehmputz (2000)
- neues Dach mit ökologischer Dämmung ( 2007)
- hochwertiger Ausbau des Dachgeschosses (2014)
- Badrenovierung (2023)
- kontinuierliche Pflege und Erhaltungsarbeiten

Die Räume sind lichtdurchflutet, offen und freundlich gestaltet, mit freiem Blick auf die Landschaft. Küche, Esszimmer und Wohnzimmer gehen harmonisch ineinander über. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner grenzt an die Küche an. Besondere Details wie aufgearbeitete Massivholzdielen, originaler Terrazzo-Boden, Lehmputz im Obergeschoss sowie ein gemütlicher Holzofen verleihen dem Haus einen besonderen Charakter.

Viele Gäste und Besucher beschreiben die Energie des Hauses als ausgesprochen wohltuend.

Im Gartengeschoss befinden sich neben Keller- und Heizungsraum auch ein Gewölbekeller mit Tageslicht – ideal für die Lagerung von Obst, Gemüse oder Wein.

Von der geräumigen Scheune aus können Sie durch einen Nebeneingang direkt ins Haus.

Der kaum einsehbare Garten mit Terrasse und altem Baumbestand ist ein geschützter Rückzugsort mit Charme.

## Ausstattung

- weiße Holzprossenfenster
- überhohe Räume im Erdgeschoss
- original Massivholzdielen und Terrazzo-Boden
- Lehmputz im Obergeschoss
- Holzofen im Wohn-/Esszimmer
- ökologisch gedämmtes Dach
- klimagerecht renovierter Gewölbekeller

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

An das Haus grenzt eine Scheune, die mit direktem Nebeneingang ins Haus, im Verkaufspreis enthalten ist.

Die Gas-Zentralheizung ist reparaturbedürftig.

Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstück: ca. 407 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1910
- Grundsanierung: 2000
- Wohnfläche: ca. 179 m<sup>2</sup>
- Zimmer : 5 ½
- 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC
- Bezug :nach Absprache

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die Wert auf Authentizität, gute Energien und eine gesunde Wohnumgebung legen. Es verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten – ein Zuhause mit Seele

## Lage

Kieselbronn selbst ist ein beliebter Wohnort im Enzkreis, verkehrsgünstig zwischen Stuttgart (40km) und Karlsruhe (35km) gelegen mit direktem Anschluss an die A 8 ( ohne Autobahngeräusche)

Besonderheit: Die Zufahrt erfolgt über eine private Hofeinfahrt, wodurch sofort ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre entsteht.

Im Ort selbst gibt es zum Beispiel:

- zwei Kindergärten und einen Waldkindergarten (ein Kindergarten ist 5 Minuten zu Fuß vom Haus entfernt)
- eine Grundschule
- reges Vereinsleben, zahlreiche Sportangebote
- Bäckerei, kleiner Lebensmittelmarkt, Banken, Tankstelle
- Hausarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker
- Pflegeheim
- Physiotherapeuten
- Gastronomie
- und vieles mehr

Die Gemeinde ist für ihr aktives und bürgernahes Engagement bekannt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus innen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Tür zum HWR



Küche mit Tür zum HWR



# Exposé - Galerie



Küche



offenes Wohnzimmer mit Holzofen

# Exposé - Galerie



offenes Esszim.mit Morgensonne



Zimmer 1 im OG



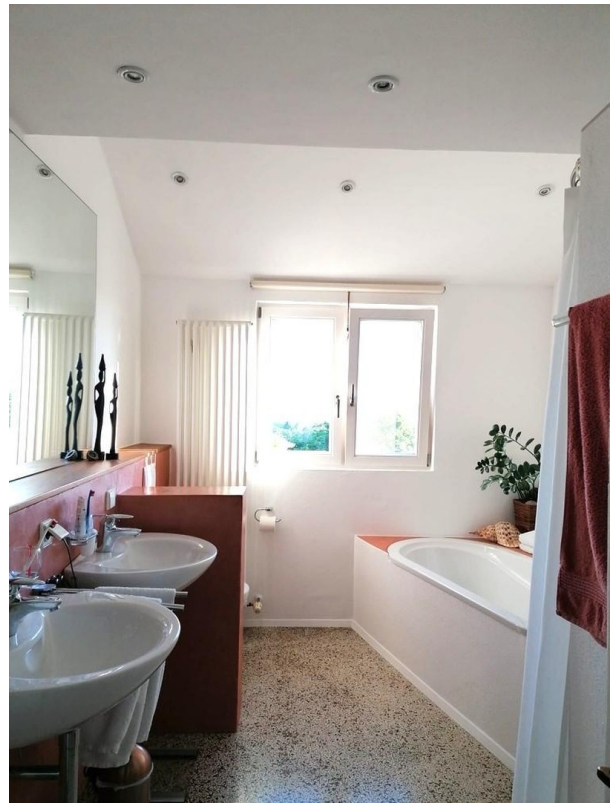
# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im OG



Zimmer 1 im OG



Badezimmer im OG

# Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer im OG



Ausblick aus dem Badezimmer



Ausblick aus dem Badezimmer



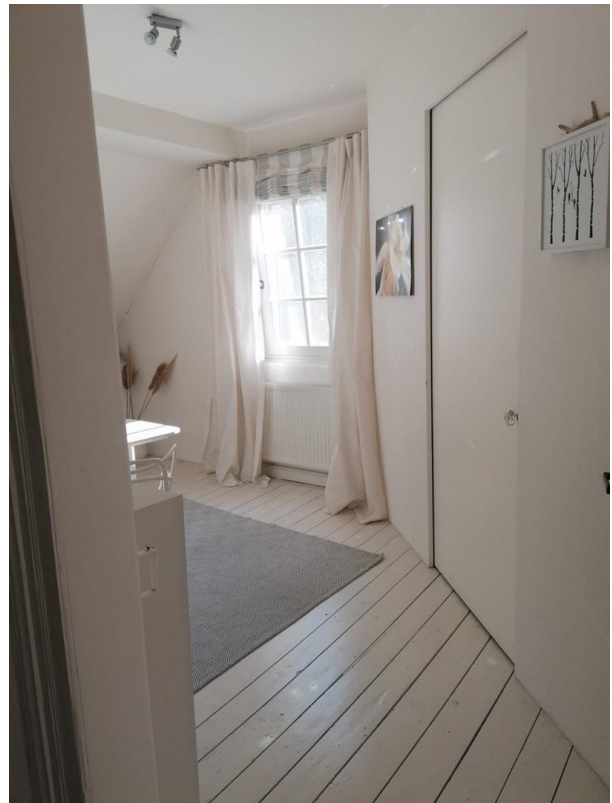
# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG mit Morgensonne



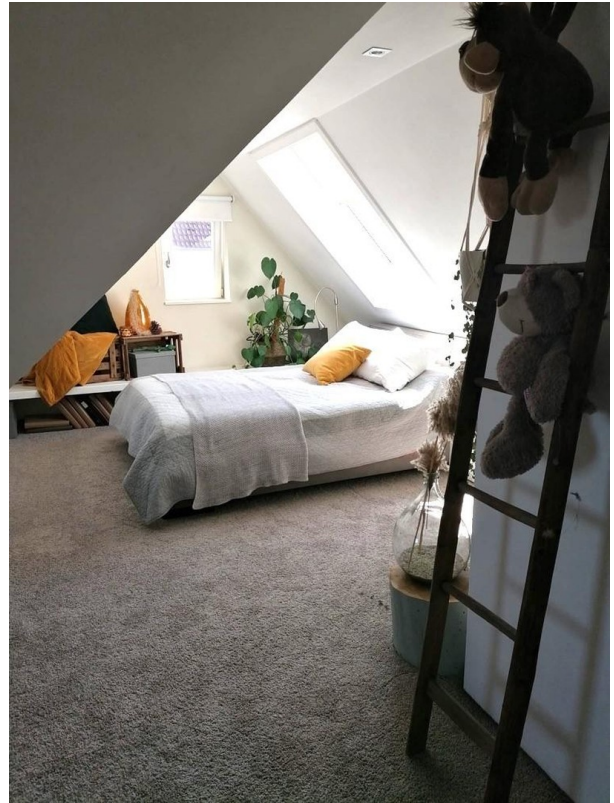
Zimmer 3 im OG mit Einbauschr.



# Exposé - Galerie



Ausblick aus Zimmer 3 im OG



ausgebautes Dachgeschoss



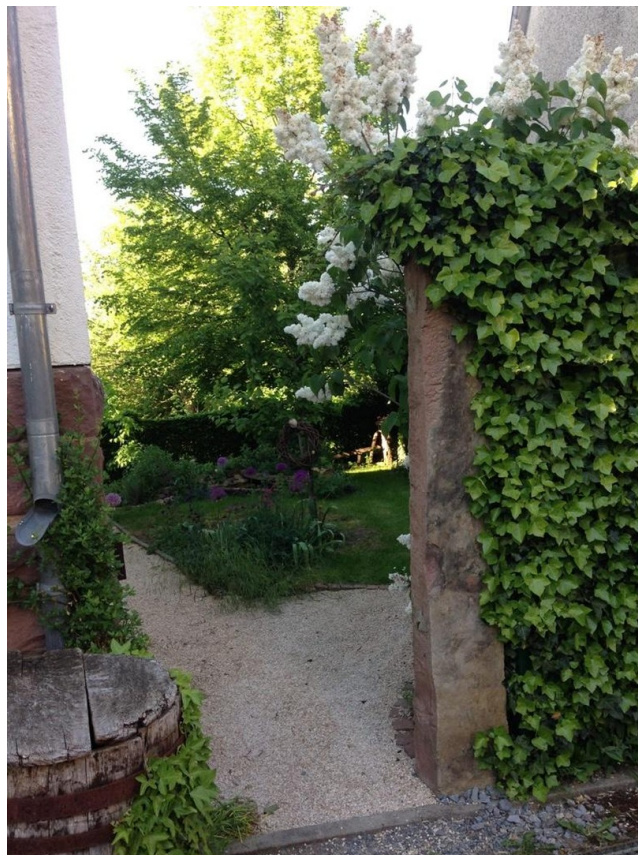
Gewölbekeller mit Tageslicht



# Exposé - Galerie



Gewölbekeller mit Tageslicht



Eingang Garten von Hofseite

# Exposé - Galerie



Terrasse Gartengeschoss