

Exposé

Einfamilienhaus in Muggensturm

Traumhaus in Muggensturm – Modernisiert, großzügig & perfekt für Familien oder Mehrgenerationen



Objekt-Nr. OM-403832

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Egloff

76461 Muggensturm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	689,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Muggensturm überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung, moderne Ausstattung und liebevolle Gestaltung – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 220 m²
- Grundstücksfläche: ca. 689 m²
- Zimmer: 6
- Badezimmer: 2 + separate Badewanne & WC im Schlafzimmer
- Voll unterkellert mit Sauna
- Bauweise: freistehend

Ausstattung & Highlights:

- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Bad
- Neue Pelletheizung inklusive neuer Heizkörper
- Komplett modernisiertes Dachgeschoss mit hochwertiger Dämmung und großen, elektrischen Dachfenstern
- Neue, moderne Einbauküche
- Frisch gestrichene Fassade
- Balkonkraftwerk zur Energieeinsparung
- Aufgestockte Doppelgarage (ca. 50 m²) – als Partyraum nutzbar, inkl. Billardtisch
- Hochwertiger Vinylboden im Flur & Obergeschoss
- Parkettboden in Schlafzimmer, Kinderzimmer & Küche
- Frisch angelegter Garten – perfekt für Familien mit Kindern, inkl. Spielturm und Sandkasten

Besonderheiten:

Das Haus ist trennbar – durch das separate Treppenhaus lassen sich die Stockwerke ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung nutzen.

Genießen Sie moderne Wohnqualität in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit viel Platz, Komfort und nachhaltiger Technik.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Muggensturm, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Rastatt zwischen Karlsruhe und Baden-Baden.

Muggensturm bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an städtische Infrastruktur.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung:

- Über die B3 und die Autobahn A5 sind Karlsruhe, Rastatt und Baden-Baden in wenigen Minuten erreichbar.
 - Der Bahnhof Muggensturm bietet regelmäßige Verbindungen nach Karlsruhe und Rastatt.
 - Eine Busverbindung sorgt zusätzlich für Mobilität im Ort und in die Nachbargemeinden.
- Im Ort selbst finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:
- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken
 - Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule
 - Sportvereine, Freibad, Spielplätze und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Feldern und Wiesen, ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Familienaktivitäten. Trotz der ruhigen Lage ist das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants schnell erreichbar.

Muggensturm ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre, aktives Vereinsleben und hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,99 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



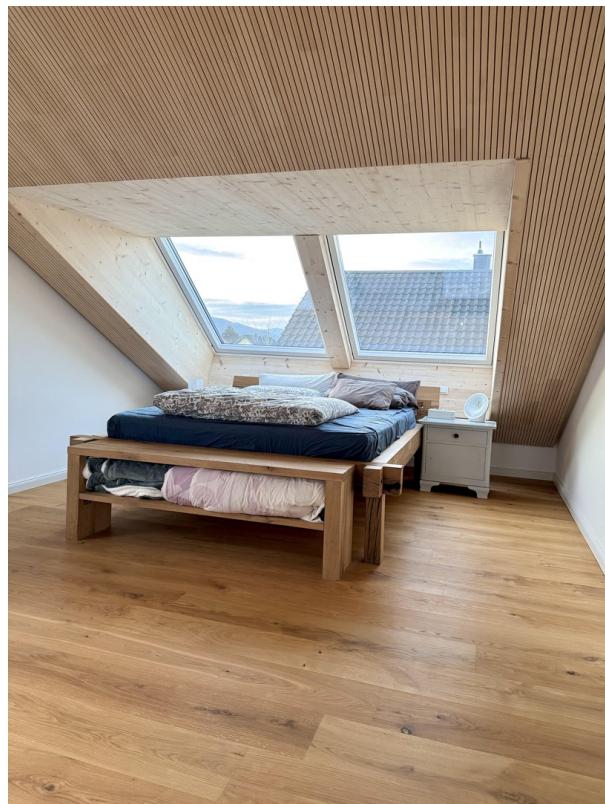
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



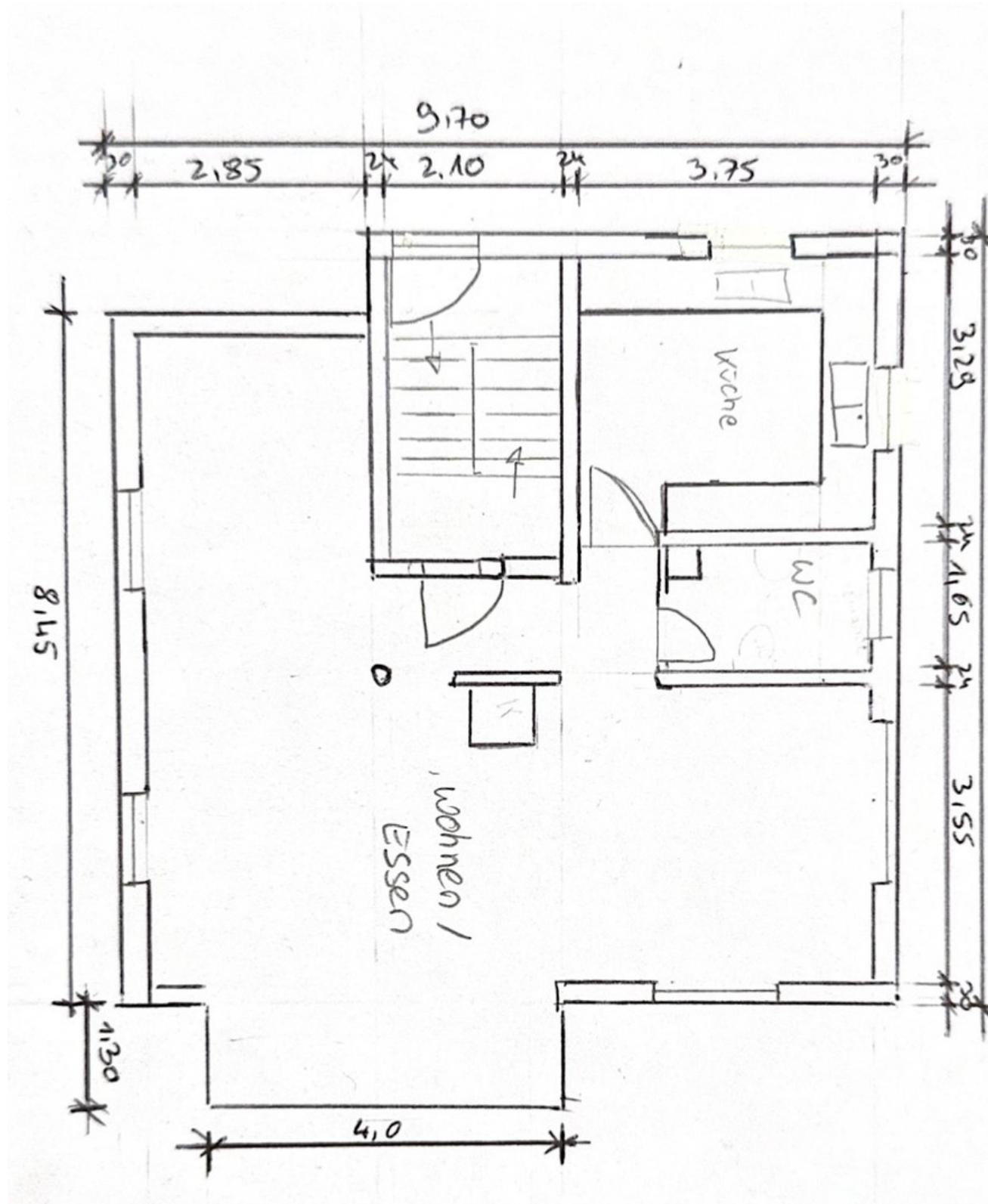
Exposé - Galerie



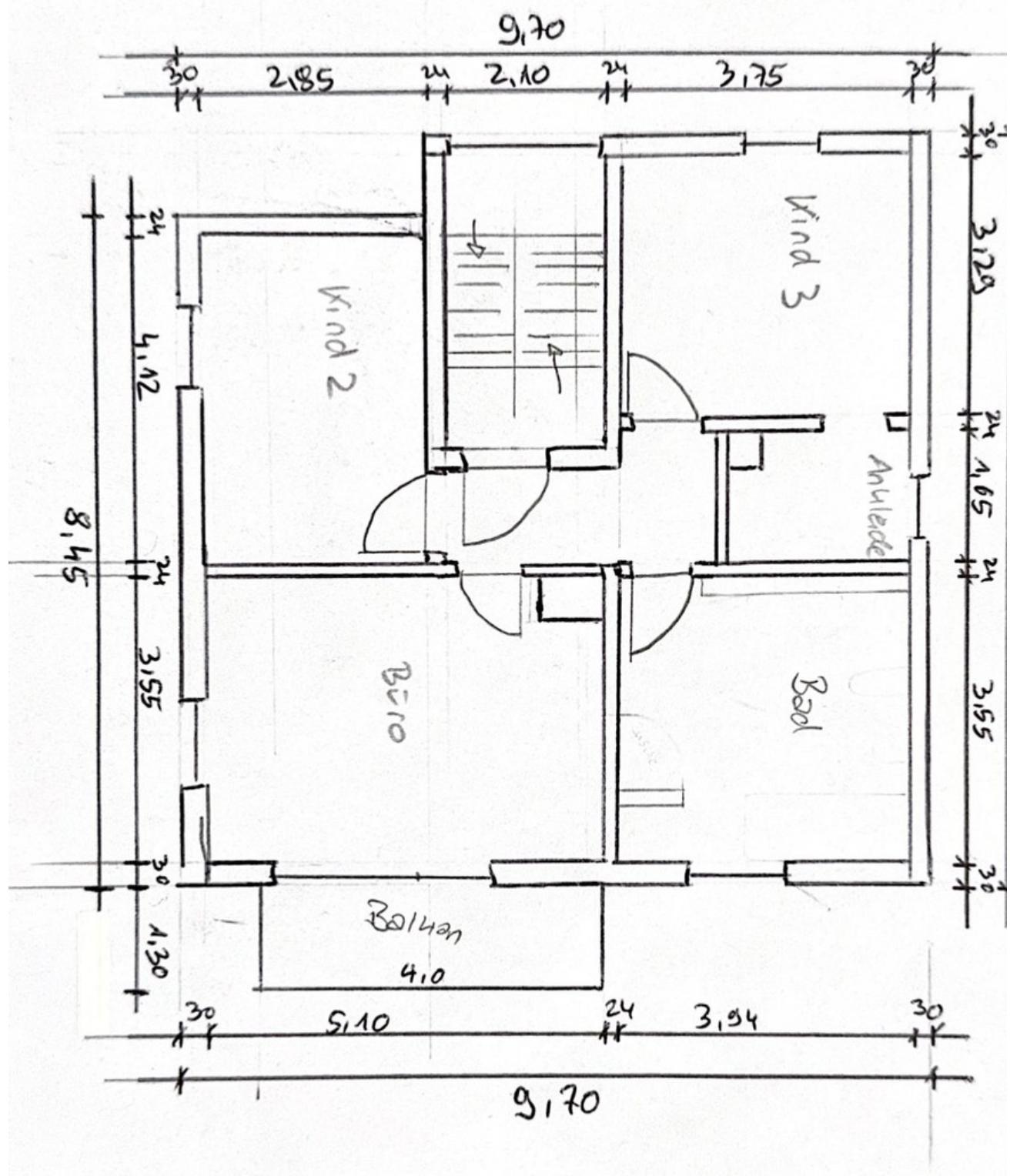
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

