

# Exposé

## Einfamilienhaus in Linkenheim-Hochstetten

### Großes Einfamilienhaus mit Halle am Rand des Gewerbegebietes



Objekt-Nr. OM-404001

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.399.000 €**

Ansprechpartner:  
Axel Tachlinski

76351 Linkenheim-Hochstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.000,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	359,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	416,70 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem Wohnhaus mit Halle in dem Sie ausreichend Platz zum entfalten haben, in ruhiger und dennoch ortsnahe Lage? Na dann herzlichen Glückwunsch! Sie haben es möglicherweise gerade gefunden.

Das im Jahr 1997 in Massivbauweise erstellte Haus sowie die ebenfalls in Massivbauweise erstellte Halle grenzen unmittelbar aneinander und stehen auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1000m<sup>2</sup>.

Der Zugang vom Wohnbereich zum Gewerblichen Teil ist im Erdgeschoss über eine Zugangstüre im Flur möglich. Eine getrennte Nutzung ist grundsätzlich denkbar.

Kurz und knapp:

- Letzte Modernisierung 2024
- Gas/Elektrowärmepumpe als Hybridheizung mit Solarthermie - Unterstützung
- Große PV-Anlage
- Fußbodenheizung, auch in der Halle
- Helle Wohnräume
- Hohe vielfältig nutzbare Halle mit großem Sektionaltor
- neue Haustüren

Zum Wohnbereich:

Sie betreten das Wohnhaus im Erdgeschoss über einen sehr großzügig gestalteten Flur.

Von dort aus gelangen Sie in die große angrenzende Küche sowie in das Wohnzimmer oder auch über die Treppe in das Obergeschoss. Das Wohnzimmer ist mit fast 29m<sup>2</sup> schön groß und über die zwei bodentiefen Fenster kommt genügend Licht herein. Über die Wintermonate lädt ein zwischen den beiden Fenstern angeordneter Specksteinofen zu gemütlichen Stunden ein. Der Essbereich ist zum Wohnbereich hin offen und ermöglicht so problemlos, dass verlängern des Esstisches falls mal mehr Besucher kommen.

In der kürzlich komplett neu errichteten Markenküche mit professionellen Siemens und Miele-Geräten, zwei Spülen und Natursteinarbeitsplatte ist genug Platz eine Großfamilie auf dem 6-Flammen-Gasherd zu bekochen. Der direkt angrenzende, in die Küchenfront integrierte Vorratsraum rundet das Ganze ab. In der Küche ist ebenfalls eine großzügige Sitzecke.

Die fast 100m<sup>2</sup> große Terrasse die sich von der Ostseite auf die Südseite zieht kann sowohl von der Küche über eine große Terrassentüre, vom Esszimmer über eine Schiebetüre und vom Wohnzimmer aus über zwei Bodentiefe Fenster betreten werden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer sowie das große Schlafzimmer, über das ein weiteres eigenes Badezimmer betreten werden kann.

Gewerbebereich:

Der Gewerbebereich hat eine eigene Haustüre, gespiegelt zu der Haustüre vom Wohnbereich über die ein kleiner Flur mit Teeküche betreten werden kann. Von hier aus gelangen Sie in das WC sowie in das große Büro welches mittels einer jederzeit entfernbaren Ständerwand zum Gewerbe-Flur abgetrennt und durch eine Zimmertüre zu betreten ist. Durch den Flur gelangen Sie sowohl in die Halle als auch in das Master-Büro. Die Halle ist derzeit mit einer stabilen Holzkonstruktion halbseitig auf einer Höhe von etwa 3 Metern mit einer Zwischendecke versehen die als Lagerfläche für Kleinteile dient und über die sich in der Halle befindende Stahltreppe erreichbar ist. Das ist auch im Grundrissplan dargestellt. Auf der anderen Seite der Halle ist viel Platz zum Arbeiten oder als Lager. Derzeit stehen hier deckenhohe Schwerlast-Palettenregale, die übernommen werden können. Die Halle ist über ein 3 Meter breites Sektionaltor auch mit einem LKW befahrbar und ist ca. 6 Meter hoch. Zusätzlich kann die Halle über seitliche Eingangstüren betreten werden. Ein separat abgetrenntes Lager

welches ebenfalls über eine Außentüre betreten werden kann, kann beispielsweise als Lieferlager für ihre Lieferanten vorgesehen werden.

Außenanlage:

Der Gesamte Bereich vor der Halle sowie auch die Hofeinfahrt ist gepflastert und ebenerdig befahrbar. Es stehen 2 große Doppelgaragen sowie ein großzügiger Carport neben der Halle zum Parken Ihrer Fahrzeuge zur Verfügung. Vor der Halle sind ebenfalls noch einige Stellplätze vorhanden.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses kann gut als gehoben bezeichnet werden. Unter anderem zu erwähnen wäre hier eine sehr hochwertige Einbauküche, LAN-Kabel in jedem Raum, Accesspoints an den Decken, 5 Toiletten und 3 Bäder/Duschbereiche sowie eine moderne Heizanlage.

Das gesamte Objekt wird über eine Gas-Hybridheizung mit Wärme versorgt die sämtliche Räume mittels Fußbodenheizung auf ihre Wunschtemperatur bringt. Die Halle ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung sowie einem Warmluftgebläse ausgestattet, somit gehören kalte Füße beim Arbeiten in der Halle der Vergangenheit an. Die Rücklauftemperatur der Fußbodenheizung wird zusätzlich über eine große Solarthermieanlage angehoben und reduziert dadurch die Heizkosten. Die im Jahr 2024 installierte Wärmepumpe trägt in Verbindung mit der PV-Anlage ebenfalls zur Reduzierung der Heizkosten in erheblichem Maße bei.

Auf dem Dach ist eine große PV-Anlage, welche den Energiebedarf des Hauses über einige Monate komplett abdeckt, sowie in den Wintermonaten trotzdem einiges an Energie liefert. Außerdem verfügt das Haus über einen und ein 10kWh- Batteriespeicher.

Für die Elektromobilität ist ebenfalls vorgesorgt, das Objekt verfügt über eine, über die Solaranlage geregelte Wallbox.

Am Haus ist ebenfalls ein Mobilfunkmast der Deutschen Telekom montiert und langfristig vermietet, hierdurch werden zusätzliche Mieteinnahmen generiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Lage im Gewerbering von Linkenheim-Hochstetten, einer charmanten und stetig wachsenden Gemeinde im nördlichen Landkreis Karlsruhe.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Kombination aus angenehmer Wohnatmosphäre und naturnaher Umgebung aus.

Trotz der sehr guten Erreichbarkeit und infrastrukturellen Anbindung liegt das Objekt in einer ausgesprochen ruhigen Straße. Besonders hervorzuheben ist der rückwärtige Gartenbereich, der sich in Richtung eines angrenzenden Naturschutzgebiets öffnet. Hier genießen Sie nicht nur einen wunderbaren, unverbaubaren Ausblick ins Grüne, sondern auch eine außergewöhnliche Ruhe und Idylle – fernab vom Alltagslärm. Die Hochstetter Spielstraße (sehr großer Spielplatz) ist vom Haus aus sehr gut über einen Fußweg / Radweg erreichbar.

Die hervorragende Wohnlage bietet zudem kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Natur – ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Linkenheim-Hochstetten ist durch die gute Anbindung an die B36 sowie die S-Bahnlinie S1 / S11 optimal mit der Karlsruher Innenstadt und der gesamten Region vernetzt. Berufspendler, Familien und Ruhesuchende finden hier gleichermaßen ideale Bedingungen.

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Hof



Blick Essbereich zum Garten



# Exposé - Galerie



Blick essen in Küche



Küche-Arbeitsplatte

# Exposé - Galerie



Küche-Hochschränke



Küche-Kochbereich



# Exposé - Galerie



E-Ladestation



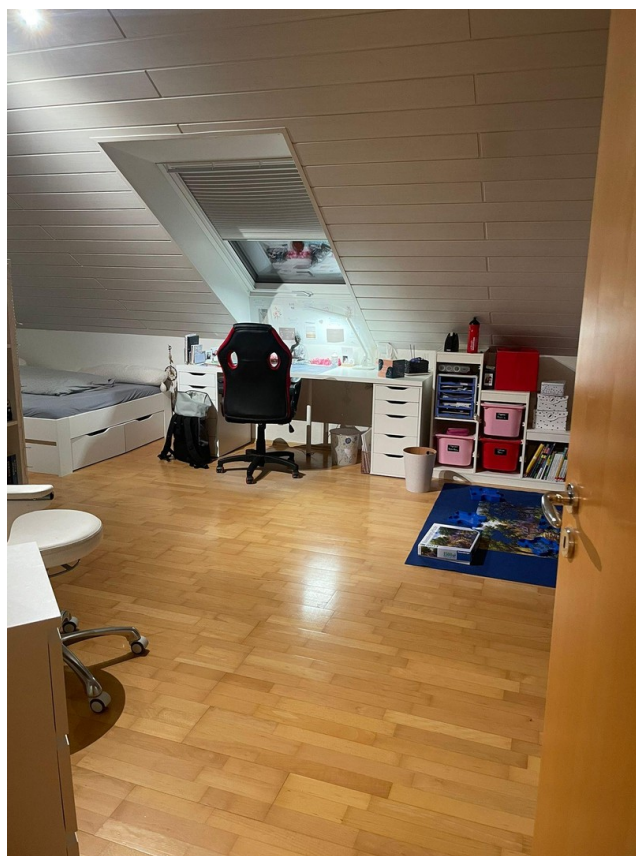
Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blickrichtung Flur



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Dach PV-Anl. und Solarthermie



Kleinteilelager



# Exposé - Galerie



Kleinteilelager OG2



Kleinteilelager OG1

# Exposé - Galerie

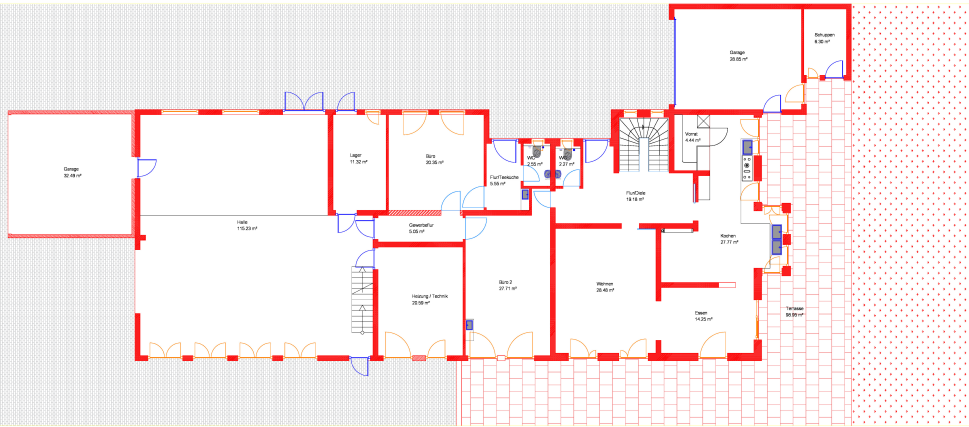


Halle 1



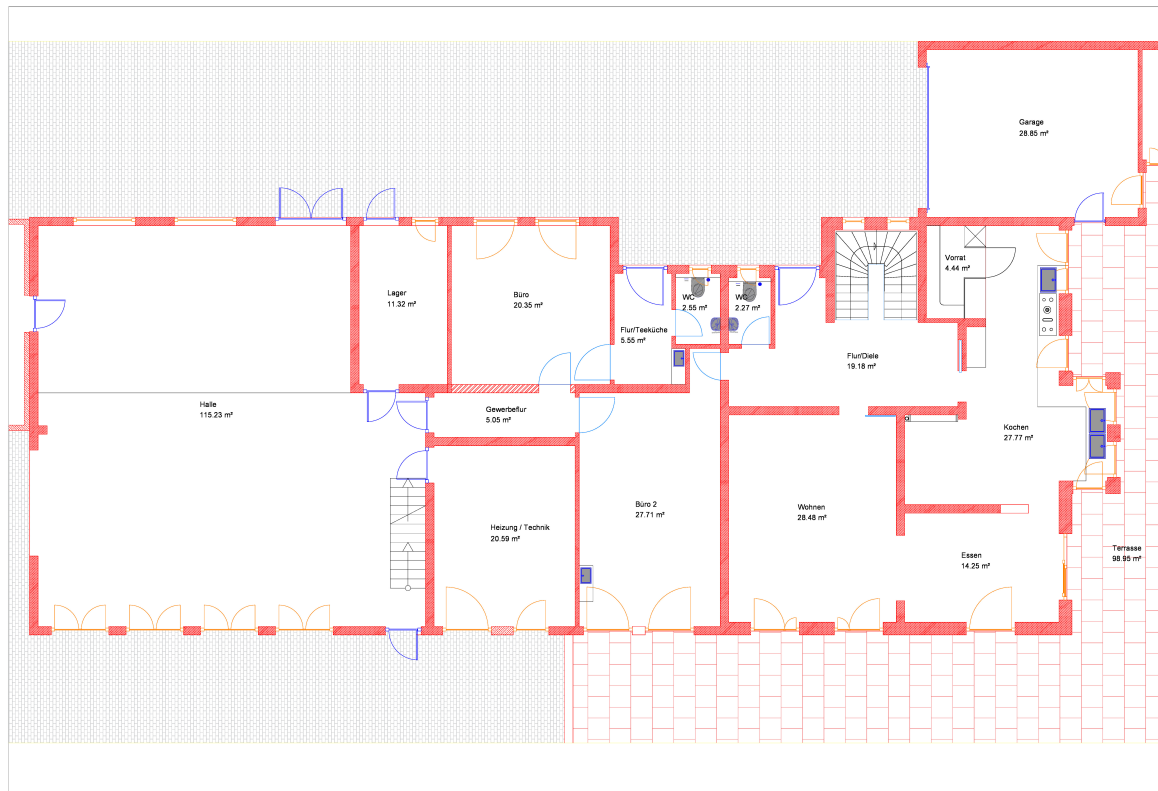
Halle 2

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

