

# Exposé

## Einfamilienhaus in Walzbachtal

**Wunderschönes, modernes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in hervorragender Lage - Gelegenheit!**



Objekt-Nr. OM-416648

### Einfamilienhaus

Verkauf: **989.000 €**

75045 Walzbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	531,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier ein freistehendes Einfamilienhaus in Walzbachtal-Jöhlingen an. Es wurde erst 2019 in Holzständerbauweise errichtet und ist damit sowohl wohnlich als auch technisch auf dem neuesten Stand.

Nach dem Betreten durch die Eingangstür befindet man sich im Flur des Erdgeschosses. Von dort erreicht man das große Wohnzimmer mit Wohnküche, ein Badezimmer, einen Wohnraum und den Hauswirtschaftsraum. Damit befinden sich im Erdgeschoss alle Notwendigkeiten um auch barrierefrei wohnen zu können.

Die Küche mit separater Speisekammer ist absolut hochwertig ausgestattet. Die Elektrogeräte sind voll integriert, die grifflosen Schubladen allesamt gedämpft. Bei der modernen Kochinsel ist der Dunstabzug im Induktionskochfeld integriert. Beide Küchenarbeitsplatten sind massiv aus Stein. Die Armatur stellt aus einem Hahn sowohl gekühltes, gesprudeltes als auch kochendes Wasser bereit.

Über die beleuchtete Massivholztreppe mit unterbautem Schuhschrank gelangen sie in die Galerie des Obergeschosses. Von dort erreichen sie das Elternschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank, das große Badezimmer mit Badewanne und großer ebenerdiger Dusche sowie die 3 weiteren Wohnräume.

Das ideal geschnittene Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Ballspielen. Fahrräder und andere Gerätschaften können bequem in der 16 m<sup>2</sup> großen Gartenhütte untergebracht werden.

## Ausstattung

Technisch besticht das Haus durch komplett elektrische Rollläden und Markise, vollelektrische Eingangstür mit Fingerprint-Sensor und Abschließautomatik sowie zentraler Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Die zentrale Lüftungsanlage inklusive Wärmerückgewinnung macht das manuelle Lüften obsolet und spart neben der hervorragenden Dämmung des Hauses deutlich bei den Heizkosten. Dies kombiniert mit der installierten Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung sowie der Photovoltaikanlage (9,32kW) mit Speicher (10kWh) führt zu extrem niedrigen Energiekosten. Seit Einzug lagen diese komplett bei lediglich etwa 700€ pro Jahr. Der Energieverbrauchsausweis liegt vor und errechnet einen Endenergiebedarf in Höhe von 28,51 kWh/(m<sup>2</sup>·a) womit das Haus der Energieeffizienzklasse A+ zugeordnet wird.

Auch die weitere Ausstattung ist absolut gehoben. Beispielhaft genannt die italienischen Fliesen in Überformat (Feinsteinzeug), Marmorfensterbände, Echtholzparkett in den oberen Wohnräumen oder die Zisterne mit automatischer Bewässerungsanlage.

Zahlreiche Geräte sind im Sinne eines Smart Home digital steuer- bzw. auslesbar. Beginnend mit der PV-Anlage, Stromzähler und Heizung kann auch die private Wetterstation am Gartenhaus zur Datengewinnung genutzt werden. Rollläden, Raffstores und Markise können so passend programmiert werden, ebenso die digitalen Thermostate der Fußbodenheizung. Auch die Haustür kann eingebunden und mit Besuchern über die Klingelanlage gesprochen werden. Selbstverständlich sind sämtliche Geräte auch ohne jede Anbindung auf herkömmliche Weise nutzbar.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Haus liegt in gewachsener Lage des Ortsteils Jöhlingen. Zur Vorderseite mit den 4 PKW-Stellplätzen sorgt eine 30-Zone für beruhigten Verkehr. Auf Terrassenseite in südwestlicher Richtung liegen sämtliche Gärten der angrenzenden Häuser ebenfalls nach hinten und sorgen so für eine umkreiste Gartenlandschaft mit viel Ruhe und unverbauten grünen Ausblick.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermarkt, Bäckerei, Restaurants, verschiedene Banken oder Sportvereine. Auch Hausarzt, Apotheke, eine Postannahmestelle, sogar eine Buchhandlung oder Fitnessstudio liegen fußläufig. Gleiches gilt für verschiedene Kindergärten und eine Grundschule.

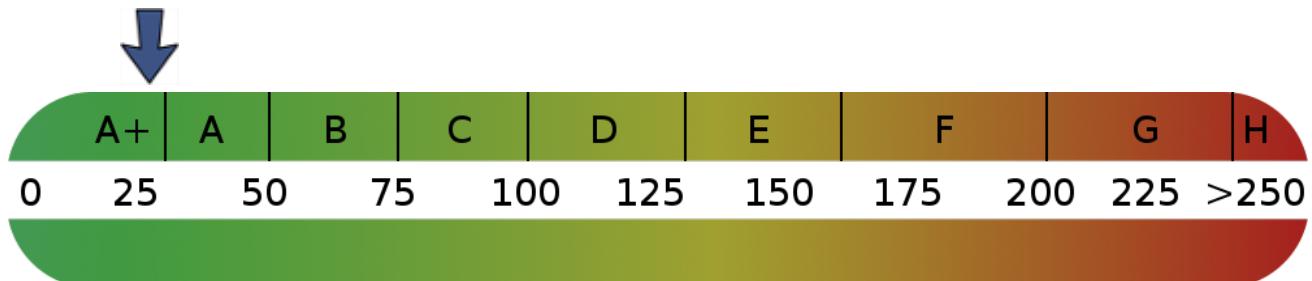
Um den weiteren Umkreis wie Karlsruhe zu erreichen ist wenige Gehminuten eine S-Bahn und ein Regionalexpress zu erreichen. Auch die Autobahn ist nur wenige Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außen-2

# Exposé - Galerie

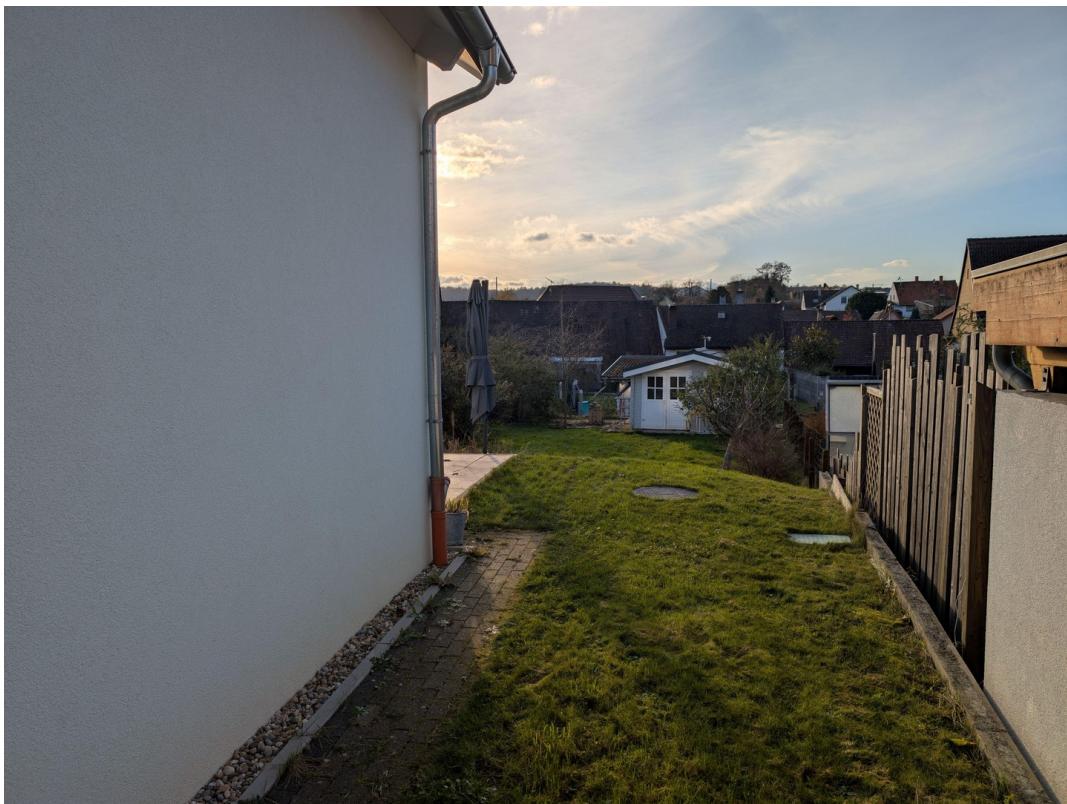


Außen-3



Außen-4

# Exposé - Galerie



Außen-5



Außen-6

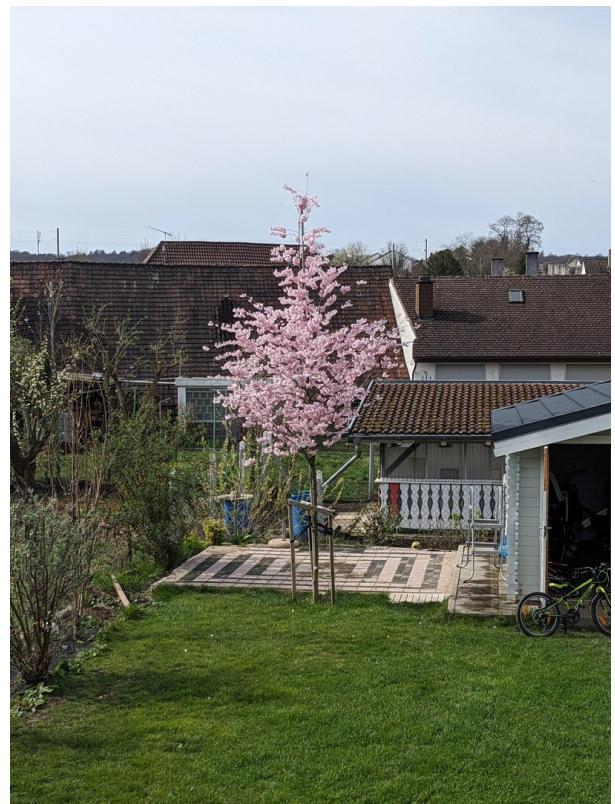
# Exposé - Galerie



Außen-7



Außen-8



Außen-9

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-1



Wohnzimmer-2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-3



Wohnzimmer-4

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-5



Wohnzimmer-6

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-7



Wohnzimmer-8

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-9



Wohnzimmer-10

# Exposé - Galerie



Bad-EG-1



Bad-EG-2



Wohn-EG-1

# Exposé - Galerie



Wohen-EG-2



HWR-1

# Exposé - Galerie



HWR-2



HWR-3

# Exposé - Galerie



HWR-4



Flur-1

# Exposé - Galerie



Flur-2



Flur-3

# Exposé - Galerie



Gallerie-1



Gallerie-2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-1



Schlafzimmer-2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-3



Bad-OG-1

# Exposé - Galerie



Bad-OG-2



Bad-OG-3

# Exposé - Galerie



Bad-OG-4



Bad-OG-5

# Exposé - Galerie



Bad-OG-6



Zimmer-A-1

# Exposé - Galerie



Zimmer-A-2



Zimmer-A-3

# Exposé - Galerie



Zimmer-B-1



Zimmer-B-2

# Exposé - Galerie



Zimmer-C-1



Zimmer-C-2

# Exposé - Galerie

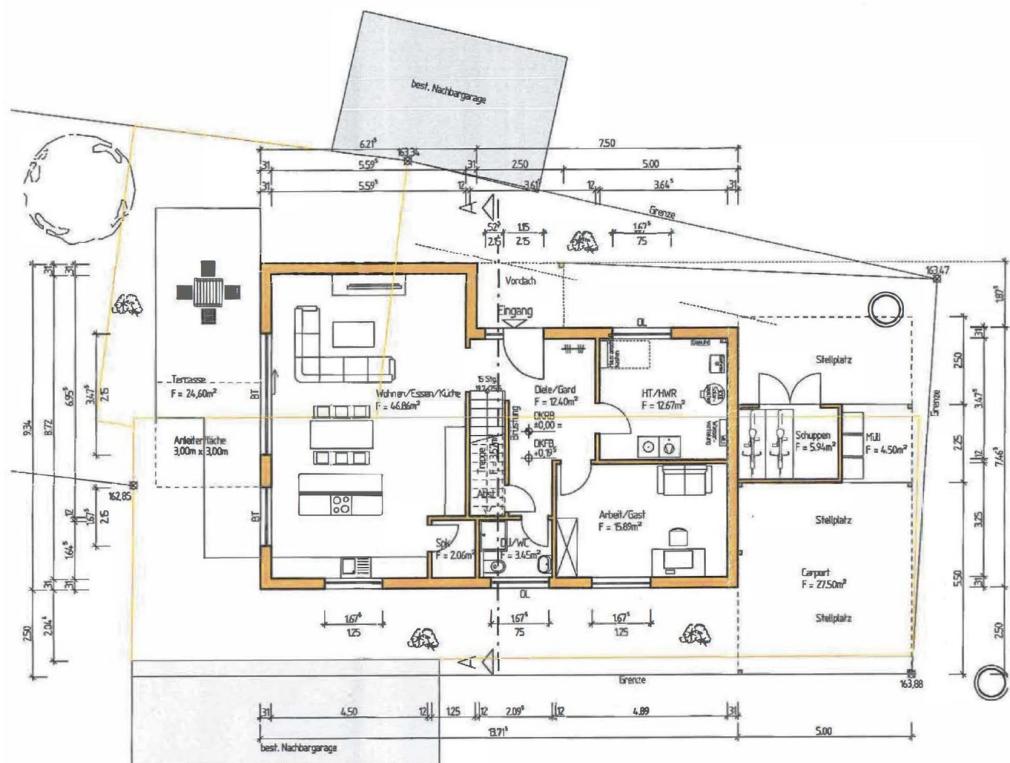


Zimmer-C-3

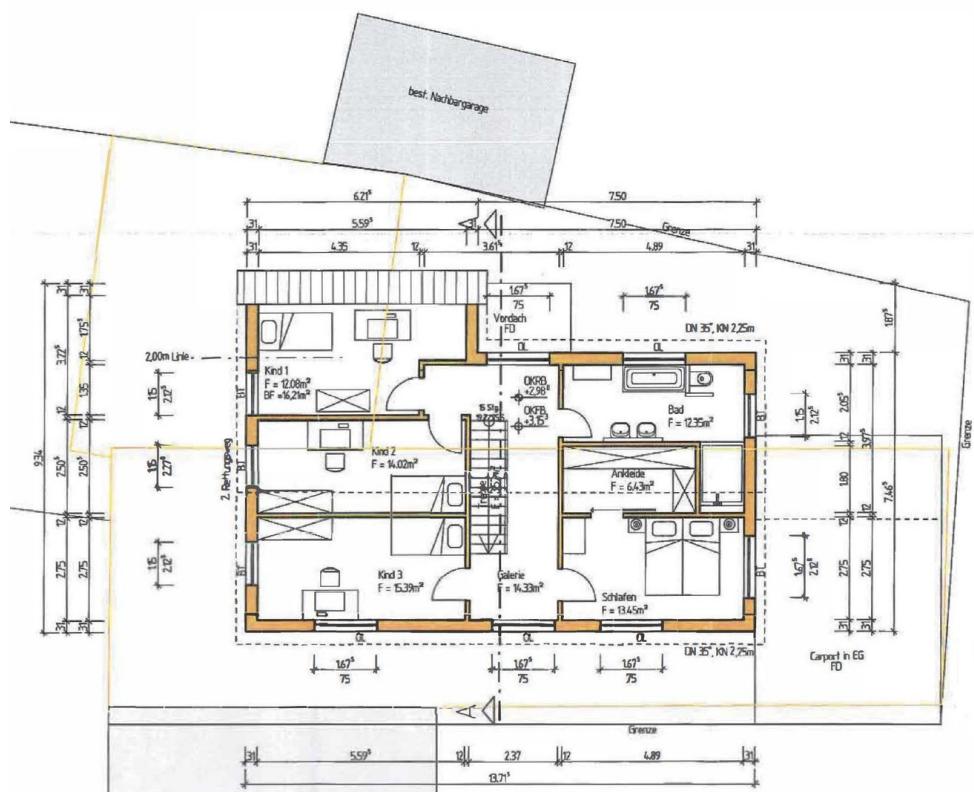


Dachboden

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss EG



## Grundriss OG