

# Exposé

## Einfamilienhaus in Philippsburg

**Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitiger Scheune und historischem Flair in Philippsburg!**



Objekt-Nr. OM-419856

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Vollbrecht

Engelstraße 6  
76661 Philippsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	381,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause mit Charakter, Platz für Familie und Hobbys – und das in ruhiger, aber dennoch gut angebundener Lage?

Dann könnte dieses Einfamilienhaus in der Engelstraße von 76661 Philippsburg genau das Richtige für Sie sein.

Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus eine große Scheune mit mehreren Abstellmöglichkeiten, auch ideal für sperrige Gegenstände oder mit Nutzungspotenzial in der Höhe – perfekt für Handwerker, Bastler oder für zusätzliche Lagerfläche. Ein von außen zugänglicher Gewölbekeller sorgt für authentisches Flair und bietet ideale Bedingungen zur Lagerung von Wein, Kartoffeln oder ähnlichem.

Der Innenhof bietet ausreichend Platz zum Spielen, Toben oder gemütlichen Beisammensein – und das geschützt vor Verkehr und Blicken. Ein idealer Ort, an dem sich Kinder sicher und frei entfalten können.

Das Wohnhaus selbst verfügt über eine geräumige Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt des Hauses dient. Daran angrenzend liegt ein großzügiges Wohnzimmer. Mit insgesamt vier Schlafzimmern ist genügend Platz für die ganze Familie oder ein Home-Office gegeben.

Zwei kompakte Duschbäder sorgen für Funktionalität im Alltag. Ein kleiner Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Heizungsanlage befindet sich in einem direkt an das Wohnhaus angrenzenden Kellerraum, was eine gute Zugänglichkeit für Wartung und Betrieb gewährleistet.

Besonders praktisch: Parkmöglichkeiten befinden sich direkt unter dem Haus – in Form eines überdachten Carports, sodass Sie Ihr Fahrzeug jederzeit geschützt abstellen können.

Ein besonderes Highlight ist der ehemalige Stall, der heute als zusätzlicher Kellerraum mit jeder Menge Stauraum dient – ideal für Vorräte, Werkstatt oder als Hobbybereich.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Lage in der Engelstraße in Philippsburg
- Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 4 Schlafzimmern
- Geräumige Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer
- Zwei funktionale Duschbäder
- Großer Balkon
- Historischer Gewölbekeller ideal für die Lagerung von Wein (außen zugänglich)
- Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Alter Stall als großzügiger Keller-/Abstellraum
- Überdachter Carport unter dem Haus

Ob für die Familie, Selbstständige mit Platzbedarf oder Individualisten mit kreativen Ideen – diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für verschiedenste Lebensmodelle.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

In puncto Mobilität und Erreichbarkeit überzeugt Philippsburg durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Gemeinde ist Mitglied im Karlsruher Verkehrsverbund (KVV), sodass sie bequem über Bus und Bahnverbindungen erreichbar ist. So verkehren z. B. die Regionalbahnen R92 sowie die Linie S33 über die Strecke zwischen Germersheim ⇌ Bruchsal mit Halt in Philippsburg, inklusive Anschluss an das S Bahn Netz nach Karlsruhe, Mannheim und Mainz.

Auch mit dem Auto ist Philippsburg günstig gelegen: Es sind gute Verbindungen zum überregionalen Straßennetz vorhanden, was sowohl das Pendeln als auch Orts und Fernfahrten erleichtert.

Für die jüngeren Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – mit flexibler Betreuung und kurzen Wegen. Das Schulangebot ist ebenfalls sehr vorbildlich: von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	435,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zufahrt / Eingangstor

# Exposé - Galerie



Innenhof und Blick zur Scheune



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Schlafzimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Duschbad OG