

# Exposé

## Reihenendhaus in Linkenheim-Hochstetten

### Reiheneckhaus mit großem Garten in Top-Lage von Linkenheim – S-Bahn-Nähe & 435 m<sup>2</sup> Grundstück



Objekt-Nr. OM-420944

**Reihenendhaus**

Verkauf: **470.000 €**

76351 Linkenheim-Hochstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	435,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	101,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Garagen	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massiv gebautes Reihenendhaus aus dem Jahr 1974 auf einem 435 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Die Wohnfläche von 101,3 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Vollgeschosse. Das Erdgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Essbereich sowie einen Windfang mit Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer und ein Tageslichtbad. Das Gebäude ist voll unterkellert; der dortige Hobbyraum (24,6 m<sup>2</sup>) ist beheizt und wohnwirtschaftlich ausgebaut. Ein nicht ausgebauter Dachboden bietet zusätzliche Reservefläche. Das Objekt steht leer und ist sofort verfügbar.

## Ausstattung

Die energetische Modernisierung der Gebäudehülle ist teilweise bereits erfolgt:

- Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung im Jahr 2019.
- Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) sowie Dachdämmung vorhanden.
- Öl-Zentralheizung mit einem Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2004.

Zum Haus gehören eine Garage direkt am Gebäude sowie ein Miteigentumsanteil an einer Sammelgarage. Ein Außenstellplatz ist auf dem Wohngrundstück vorhanden.

Der Zustand der Innenräume entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. dem Stand der 1990er Jahre (Küche und Bad) und bietet Raum für individuelle Modernisierungen.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Maklerbeteiligung. Der angegebene Kaufpreis von 470.000 € versteht sich als Verhandlungsbasis (VB).

## Lage

Ruhige Anliegerstraße im Wohngebiet Werner-von-Siemens-Straße in Linkenheim-Hochstetten. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: Die S-Bahn-Haltestelle mit Verbindung nach Karlsruhe ist in ca. 5 Minuten Fußweg erreichbar. Große Einkaufszentren, Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Am Ort ansässig sind verschiedene Schulformen, darunter eine Grundschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Küche



WC1

# Exposé - Galerie



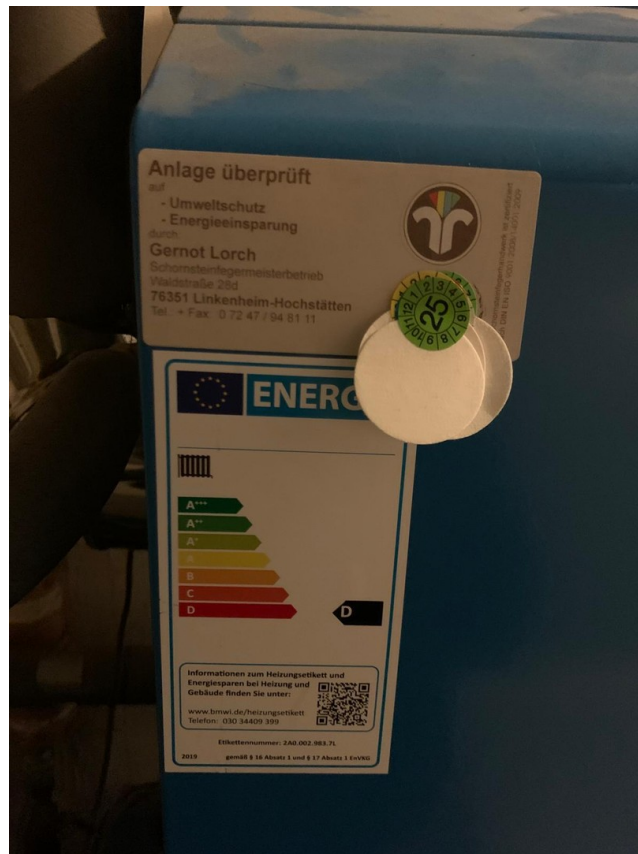
2. Garage



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Energieausweis Heizung



Heizkörper

# Exposé - Galerie



Umgebung



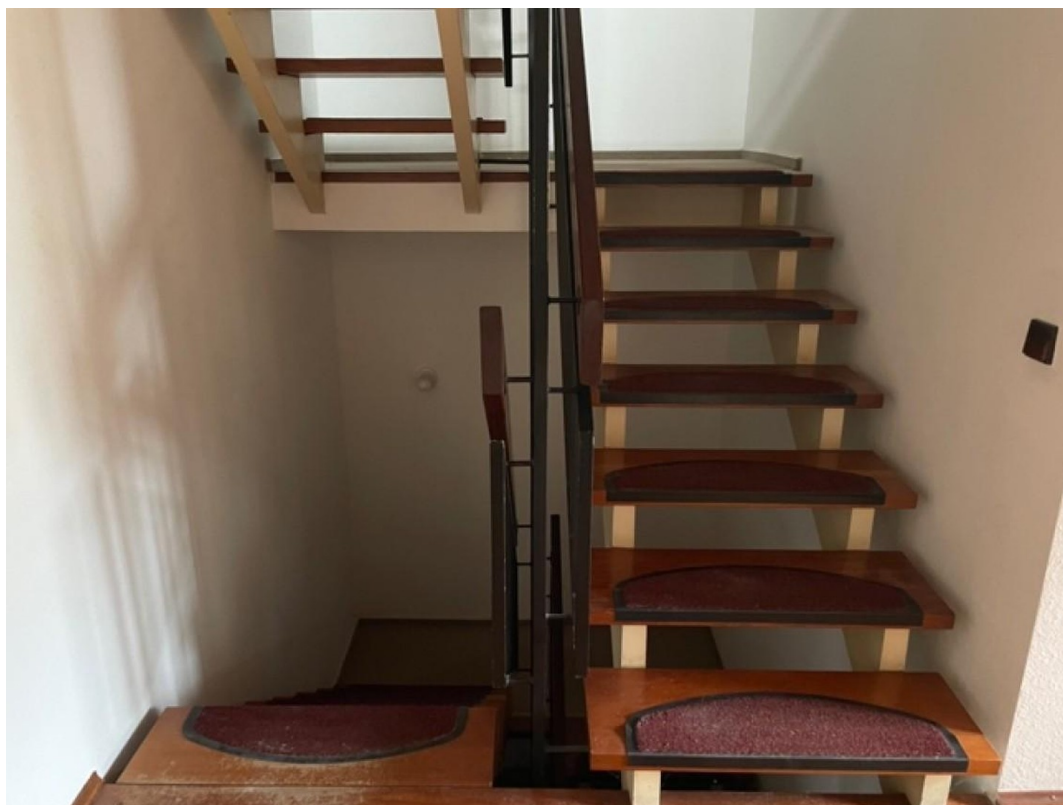
WC 2



# Exposé - Galerie



Seitenstraße



Treppe



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

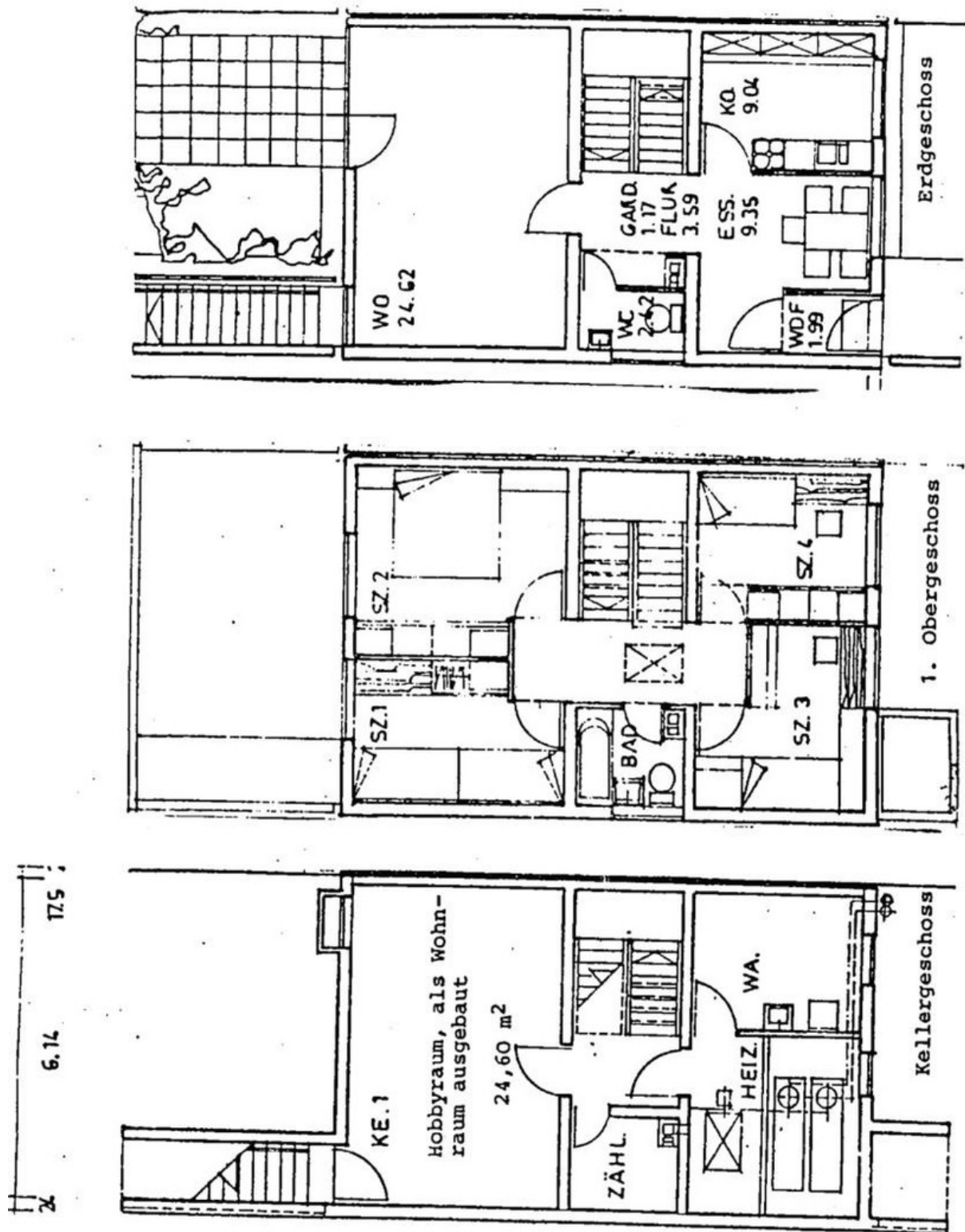


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundrisse