

# Exposé

## Reihenendhaus in Waldachtal

**Technisch kernsaniertes Schmuckstück: Innen modernisiert, außen charmant !**



Objekt-Nr. OM-423764

**Reihenendhaus**

Verkauf: **158.000 €**

Ansprechpartner:  
Niels Ziebuhr

72178 Waldachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Immobilie, bei der die teuren und komplizierten Arbeiten bereits erledigt sind? Dann haben wir genau das richtige für Sie – Hier wurde in den letzten Jahren investiert, wo es wirklich zählt. Im Jahr 2017 wurde dieses Haus im Kern wachgeküsst, da die kostenintensiven „Großprojekte“ bereits fachmännisch erledigt wurden. Nach sechs jähriger Vermietung möchte meine Oma nun das Objekt abgeben, um ihren wohlverdienten letzten Lebensabschnitt zu genießen.

- Kernsanierter Technik (2017): Die gesamte Elektrik sowie Gaszentralheizung wurden vollständig erneuert.
- Modernisierter Kern (2017): Freuen Sie sich auf neue Bodenbeläge, bereits verputzte Wände, moderne Innentüren und eine zusätzliche Innendämmung mit Mineralwolle.
- Stellplatz: Direkt am Haus besteht die Möglichkeit ein bis zwei Stellplätze dauerhaft anzumieten.
- Der Dachboden wurde im Zuge der technischen Modernisierung ebenfalls aufbereitet und ist gut nutzbar. Er bietet Ihnen wertvollen Platz für Hobbys, ein ruhiges Home-Office mit Wohlfühlcharakter oder praktischen zusätzlichem Stauraum.
- Bezugsfertig: Die Räume präsentieren sich hell und gepflegt und laden nach einer kurzen optischen Auffrischung ein, Ihre Möbel aufzustellen.

Mit circa 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus eine durchdachte Raumaufteilung, die perfekt zu ihren Lebensplänen passt. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss sind ungefähr gleich aufgeteilt. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in den großzügigen Wohnraum mit offener Wohnküche, angrenzend zwei helle Zimmer inklusive eigenem Badezimmers. Dank der vorhandenen Anschlüsse für eine zweite Küche im Obergeschoss lässt sich das Objekt flexibel nutzen, ob als großzügiges Einfamilienhaus oder für das Wohnen mit zwei Generationen unter einem Dach.

Zusätzlich ist das Haus mit circa 36 m<sup>2</sup> unterkellert und bietet ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten, zugänglich von der Terrasse auf der Rückseite des Hauses.

„Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Nachricht.“

## Ausstattung

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss eine Einbauküche. Im Obergeschoss sind bereits Starkstrom- und Wasseranschlüsse für eine potenzielle zweite Küche vorhanden. Des Weiteren verfügen beide Badezimmer, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss, über eigene Waschmaschinenschlüsse. Ein Glasfaseranschluss wurde vor ungefähr zwei Jahren direkt bis ans Haus verlegt.

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Sie wohnen hier im Herzen von Lützenhardt mit bester Infrastruktur. Alles für den täglichen Bedarf, vom Bäcker über Ärzte bis hin zur Gastronomie und Einzelhandel, sowie elektrische Ladesäulen und dem Busbahnhof, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ideal für alle, die kurze Wege und eine gute Anbindung schätzen.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

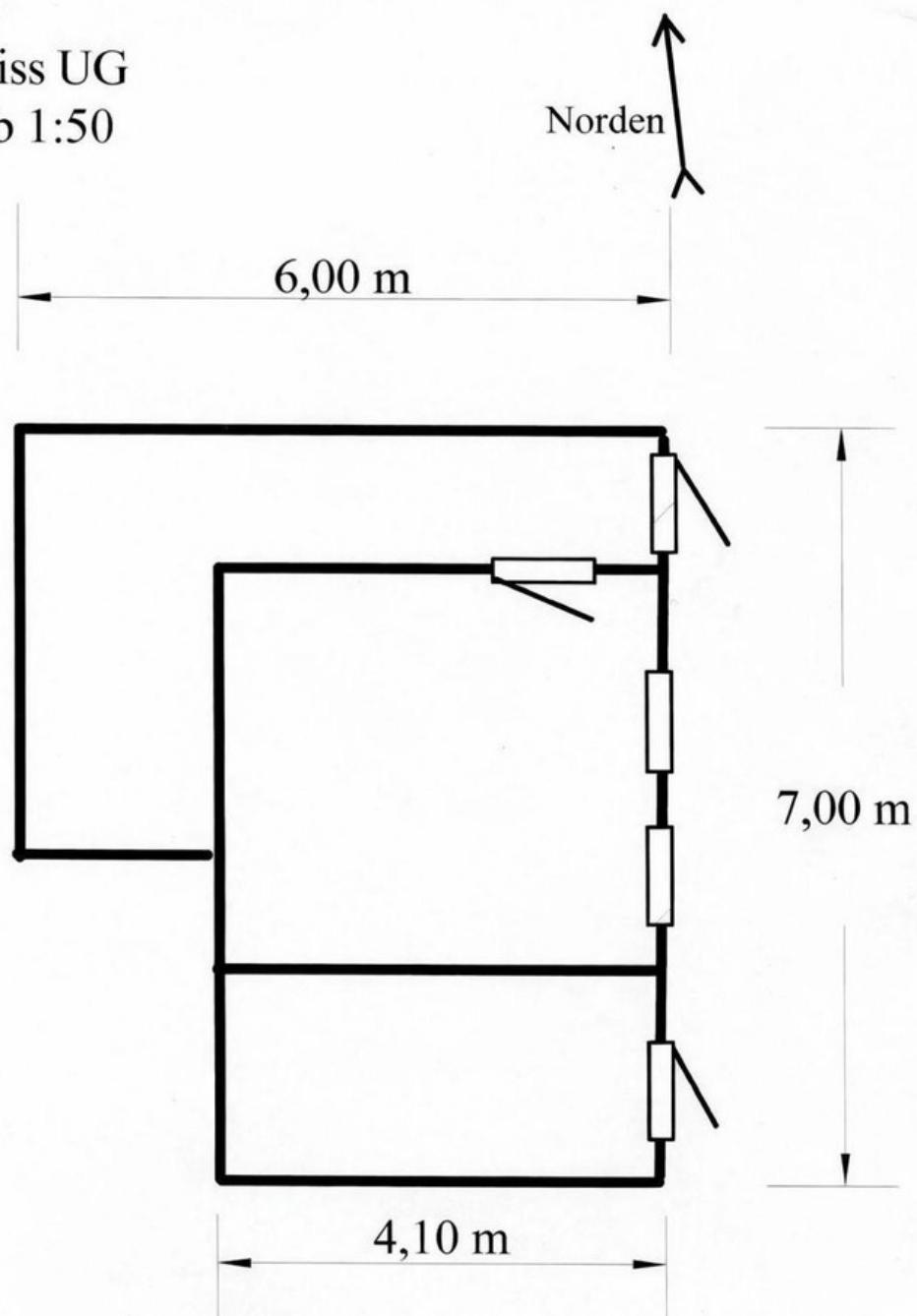


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

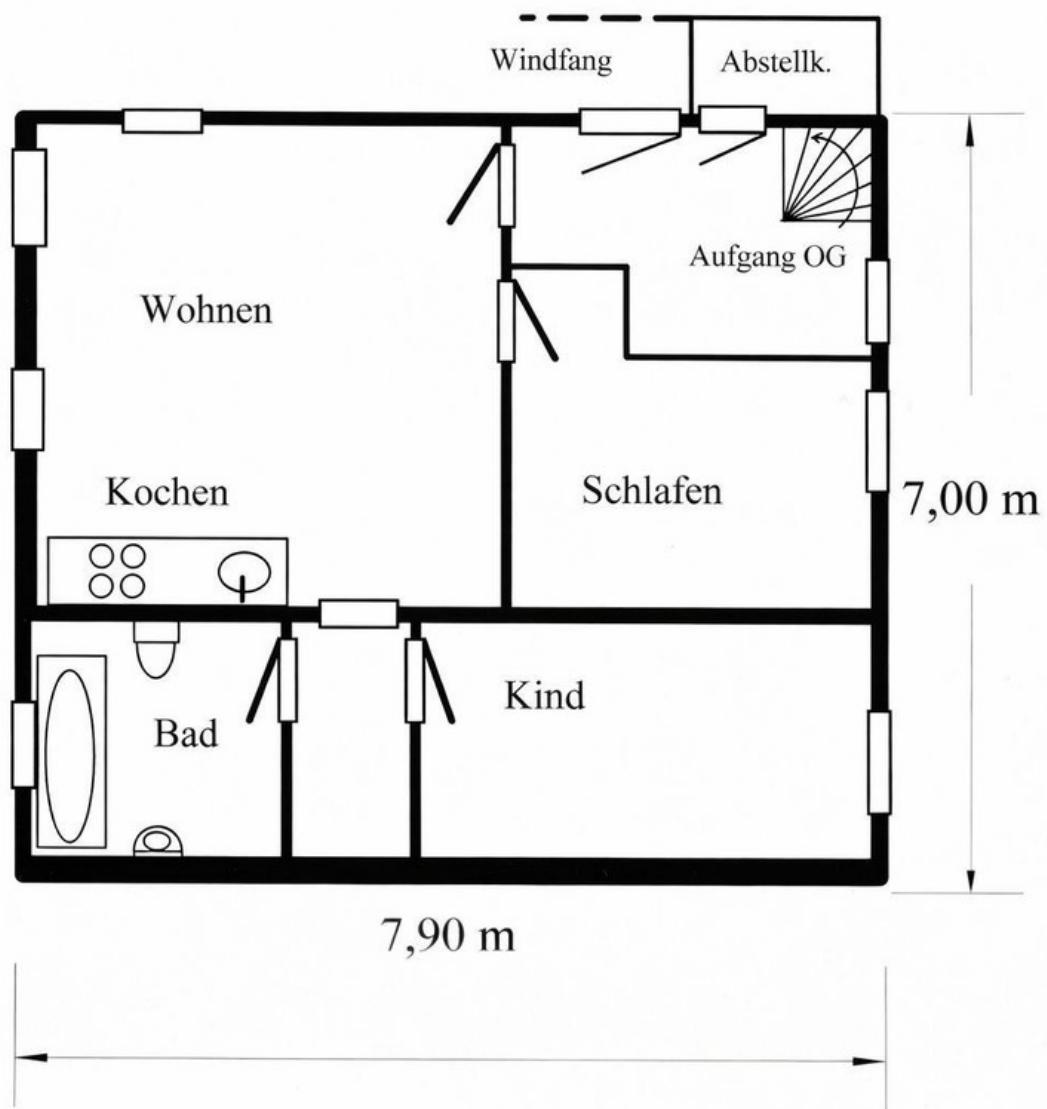
Grundriss UG  
Maßstab 1:50



# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG  
Maßstab 1:50

Norden  
↑



# Exposé - Grundrisse

Grundriss OG  
Maßstab 1:50

