

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Malsch/Waldprechtsweiler DHH mit zwei Wohneinheiten und großem Potenzial



Objekt-Nr. OM-429279

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **769.000 €**

Rotäcker xx  
76316 Malsch/Waldprechtsweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	297,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Immobilie mit zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage des Neubaugebiets Rotäcker in Waldprechtsweiler.

Die separaten Eingänge zu Ober-, Erd- und Untergeschoss gewährleisten maximale Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Sie schaffen ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen, gemeinsamer Freizeitgestaltung und Arbeit

oder eine attraktive Teilvermietung.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, was Langlebigkeit über Generationen hinweg und den langfristigen Werterhalt garantiert.

Hochwertige Materialien wie 36,5 cm starker Porotonstein mit Perlitfüllung, robuste Stahlbetondecken sowie wasserundurchlässiger Beton

(WU-Beton) im Untergeschoss sorgen für zuverlässigen Schutz vor Lärm, Feuchtigkeit und Feuer und bieten ein hohes Maß an Sicherheit.

## Ausstattung

Obergeschosswohnung:

Die zweigeschossige Wohnung in der obersten Etage mit einer Gesamtfläche von 102,5 m<sup>2</sup> gliedert sich in eine obere Wohnebene mit

einem Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Duschbadewanne.

Über eine elegante Wendeltreppe aus massivem Eichenholz gelangt man in ein Studio im Dachgeschoss, das flexibel als Schlaf-, Arbeits-

oder Freizeitbereich genutzt werden kann.

Unter den Dachschrägen lässt sich eine praktische Garderobe einrichten.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch hochwertige HST-Schiebetüren und einen offenen Wohn- und Essbereich mit neuer,

unbenutzter Küche. Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche runden

das komfortable Wohnambiente perfekt ab.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss befindet sich eine sorgfältig gestaltete Wohnfläche von 68,5 m<sup>2</sup> mit offenem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer

sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche, ergänzt durch eine direkt angrenzende Terrasse,

die viel Platz für familiäre und gesellige Zusammenkünfte bietet. Diese großzügige Fläche überzeugt durch maximale Flexibilität und ein hohes

Zukunftspotenzial. Ganz nach Ihren Vorstellungen lässt sie sich individuell gestalten und eignet sich perfekt für entspannte Stunden mit Familie

und Freunden, als Homeoffice, Hobbyraum oder zur Vermietung.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein separater, 25 m<sup>2</sup> großer Technikraum mit eigenem Eingang.

### Ausstattung

- Energieeffizienz A+
- hochwertige Massivbauweise 36,5 cm Poroton mit Perlitfüllung
- Stahlbetonkeller aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton)
- Fenster mit 3-fach-Verglasung auf Schüco-Profilen
- elektrischen Rollläden mit Funksteuerung (SOMFY)
- Wände mit Glattputz
- Bodenbeläge Vinyl und Fliesen
- Treppenhaus Granit
- Fußbodenheizung
- 3 Badezimmer
- 2 Einbauküchen, davon eine neu
- Luft-Wasserwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 2 unterirdische Lüftungen mit Wärmerückgewinnung
- 2 Regenwasserzisternen
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- zusätzliche Außenstellplätze vor dem Haus
- Obergeschosswohnung: komplett neu, und bisher ungenutzt
- Erdgeschosswohnung: nur ein Schlafzimmer und ein Badezimmer für ein Jahr genutzt, sonst ungenutzt
- Neubaugebiet, Junges Baujahr, keine Renovierungsproblematik

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Waldprechtsweier ist ein ruhiger, naturnaher Ortsteil von Malsch im Landkreis Karlsruhe, am Rand des Schwarzwaldes gelegen. Die Umgebung

bietet Wiesen, Wälder sowie zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und sportliche Aktivitäten, unter anderem herrliche Touren im

Nordschwarzwald. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil: Die Grundschule Waldprechtsweier sowie

Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die

nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof mit S-Bahn-Verbindungen nach Karlsruhe, Rastatt und ins Murgtal ist

ebenfalls gut erreichbar.

Über die B3 und A5 ist Malsch verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenseite Außenfassade

# Exposé - Galerie



Garten



Tarasse UG





# Exposé - Galerie



Haupttreppe UG+EG+OG



Haupttreppe UG+EG+OG



Wohnzimmer UG

# Exposé - Galerie



Küche UG



Badezimmer UG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Küche EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



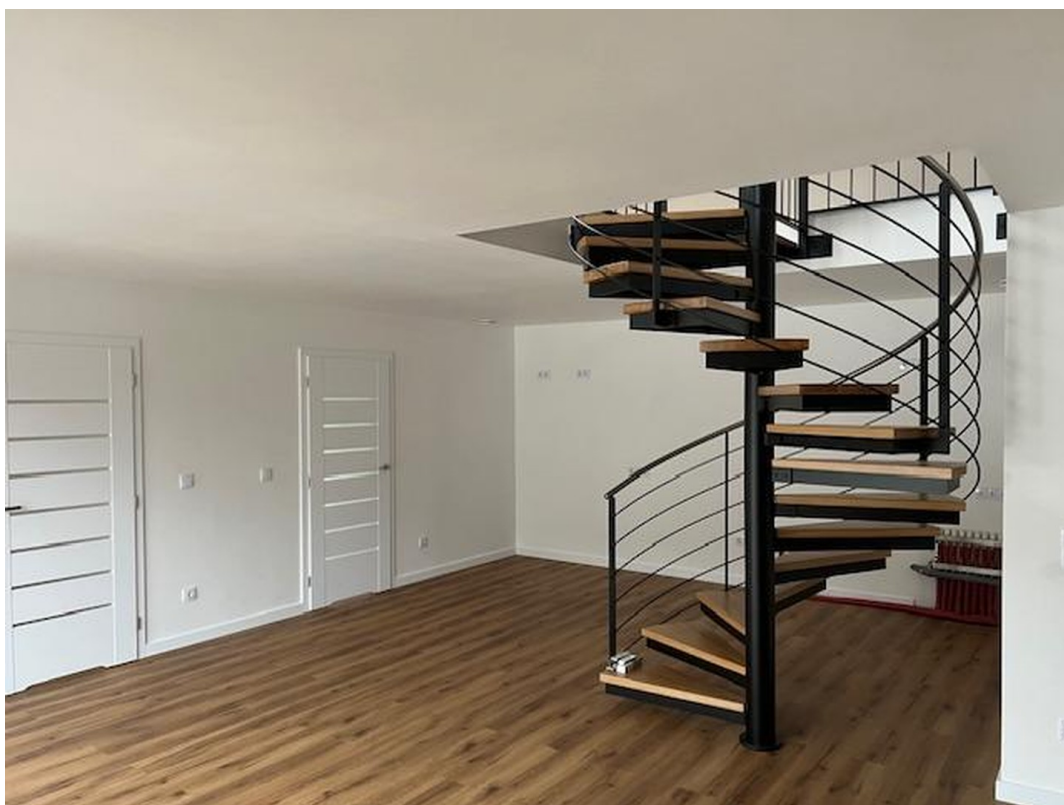
Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



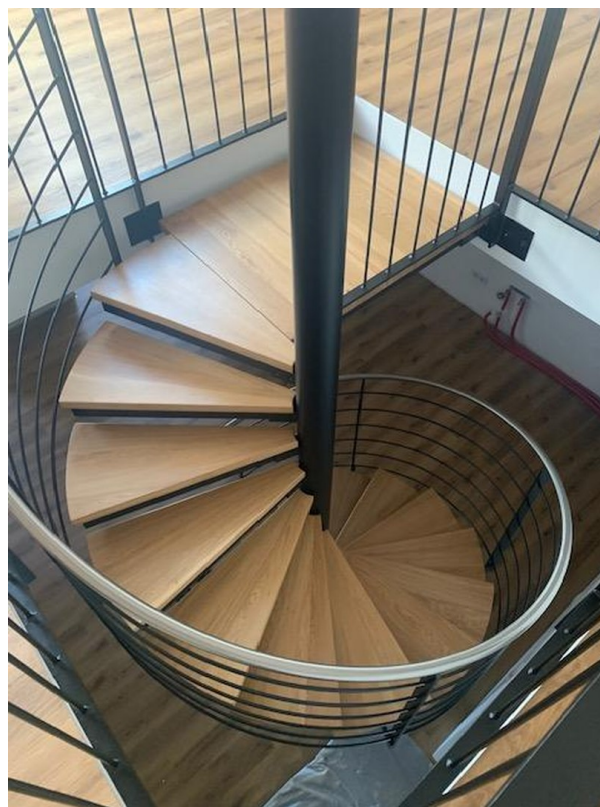
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Küche OG



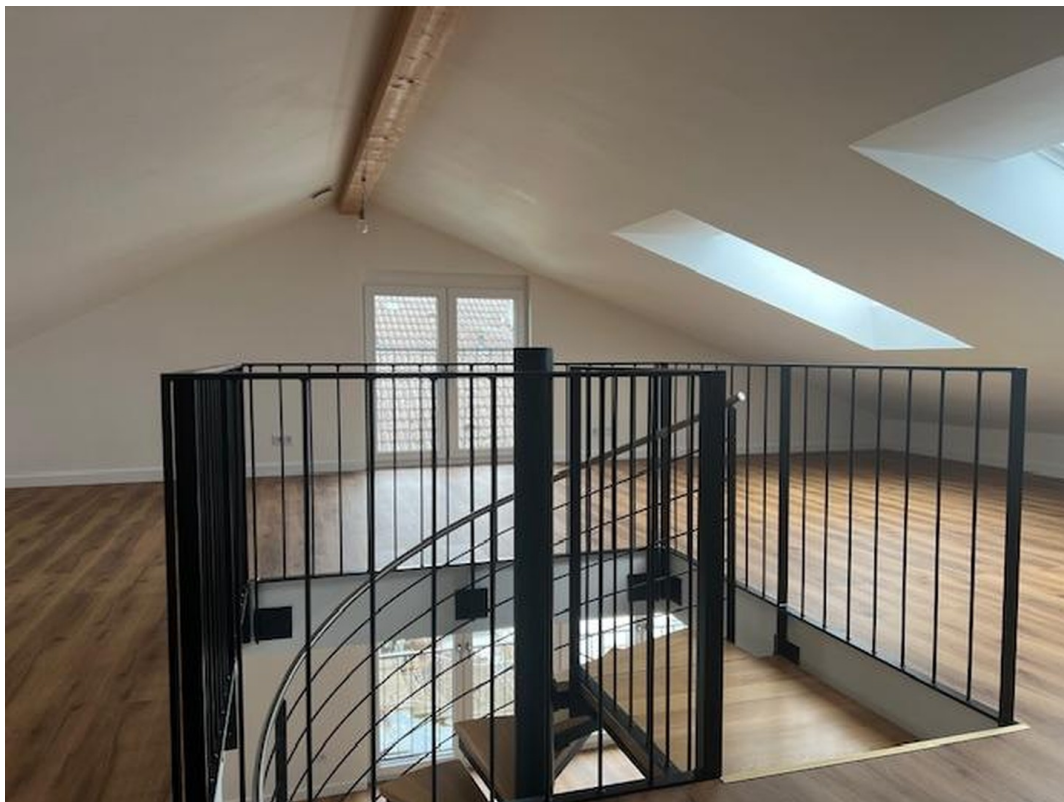
Schlafzimmer OG



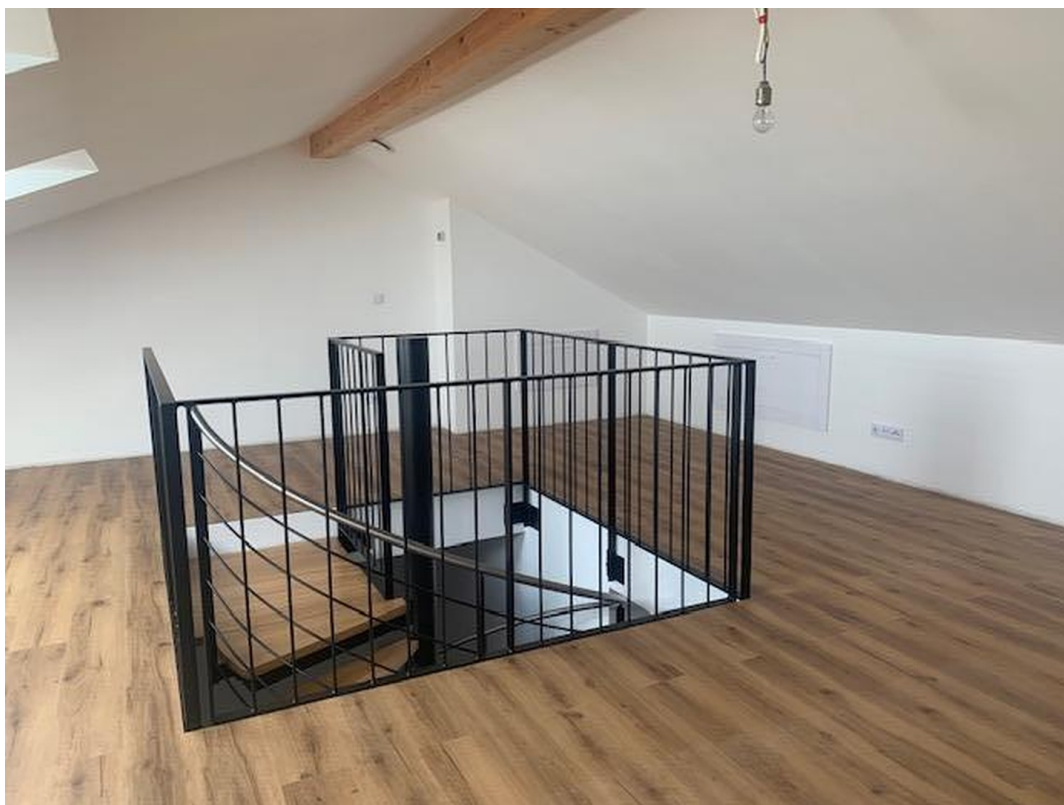
Treppe OG + Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



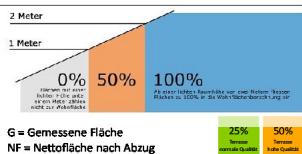
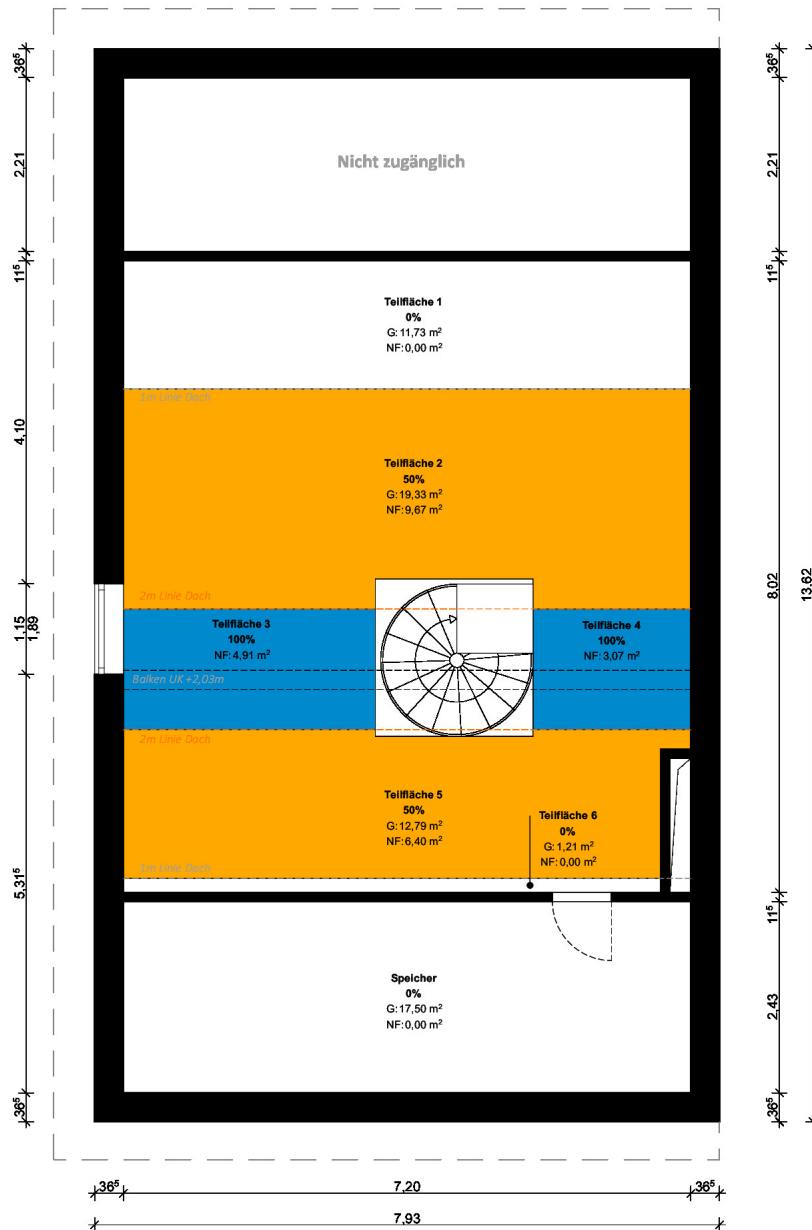
Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Grundrisse

**Wohnfläche**  
**Dach**  
**24,04 m<sup>2</sup>**



**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**  
Rötlicher 40  
76316 Malsch

**PLANVERFASSER**  
Tobias Keller | AL-Nr. 182823  
Brückenwiesenweg 2, 76316 Malsch

*T. Keller*

**Berechnung**  
**Dachgeschoss**

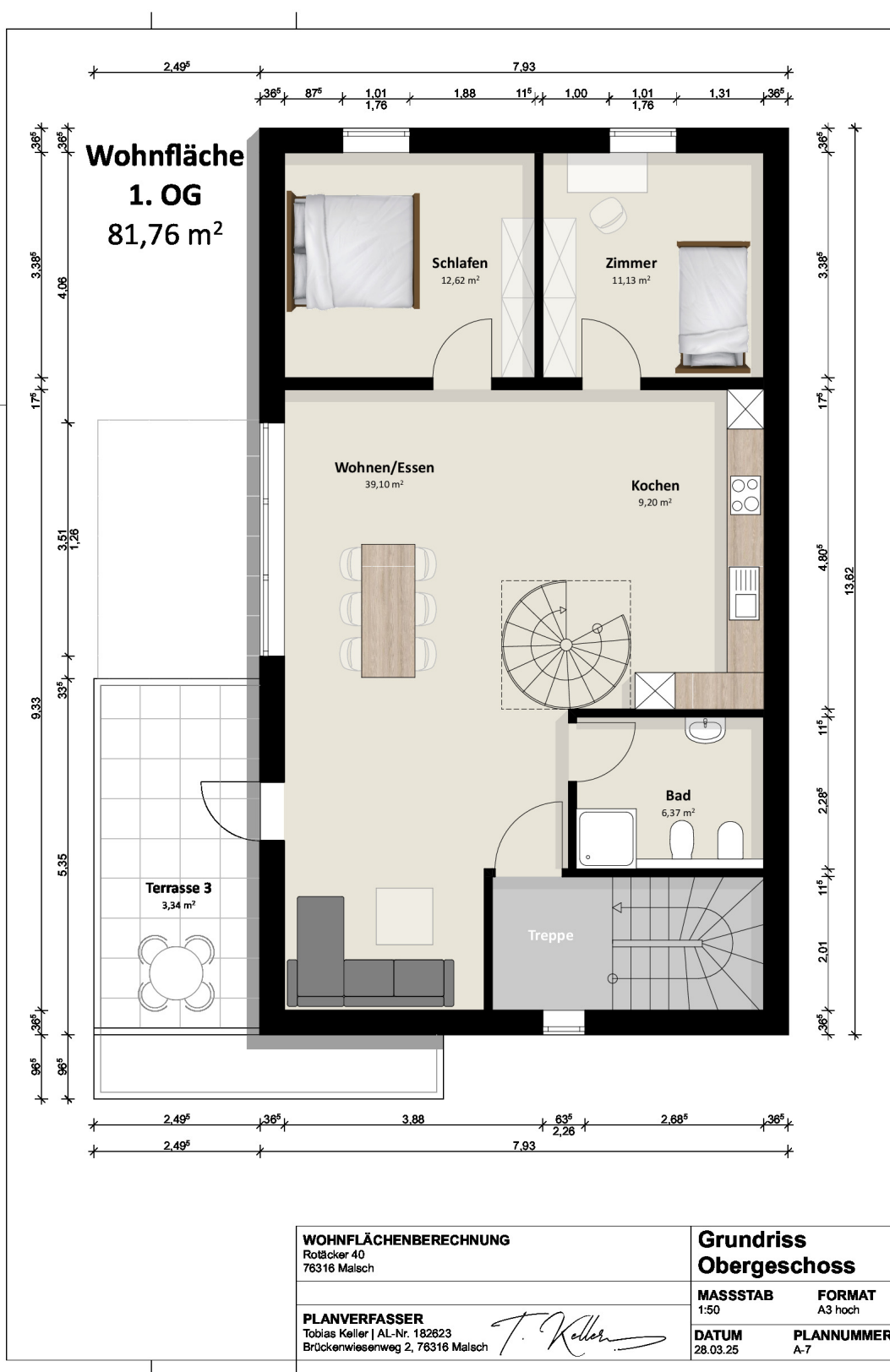
**MASSSTAB**  
1:50

**FORMAT**  
A3 hoch

**DATUM**  
28.03.25

**PLANNUMMER**  
A-4

# Exposé - Grundrisse



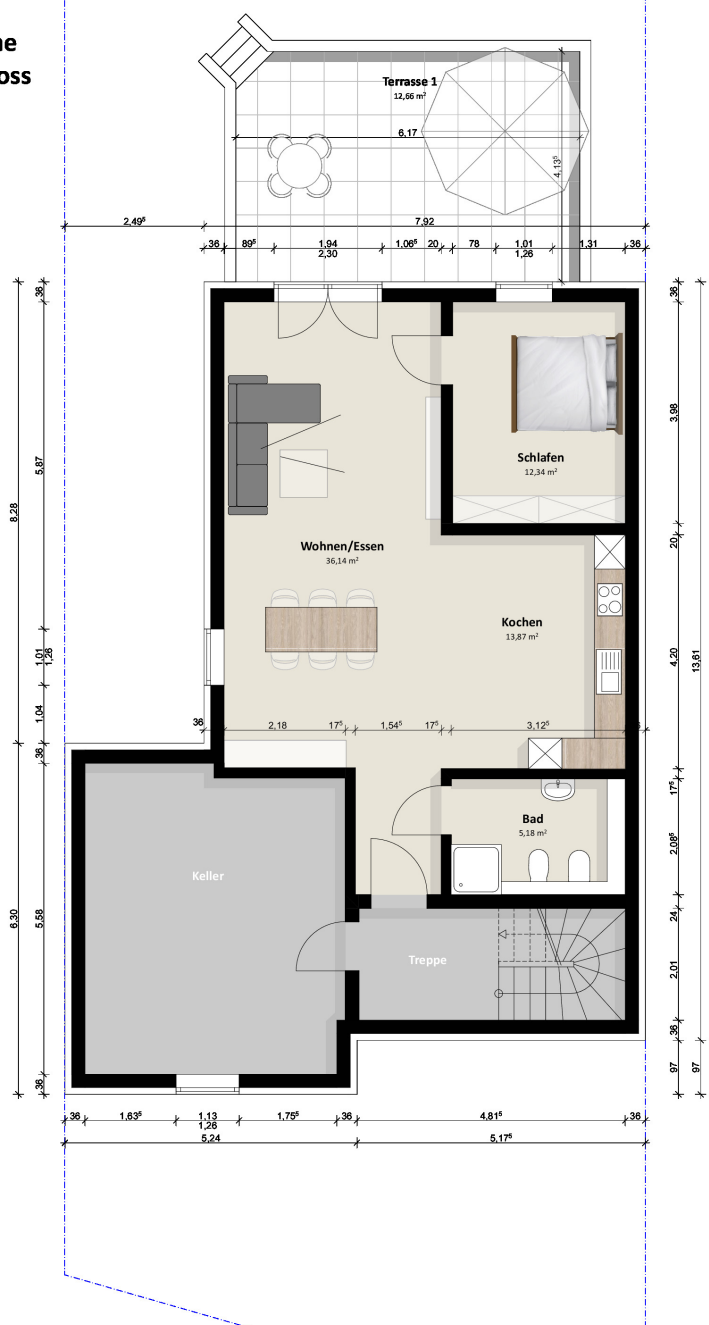



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnfläche  
Untergeschoss  
80,21 m<sup>2</sup>



<b>WOHNFLÄCHENBERECHNUNG</b> Flur/Galerie 40 76316 Malsch		<b>Grundriss Untergeschoss</b>	
<b>PLANVERFASSER</b> Tobias Keller   AL-Nr. 182623 Brückensilberweg 2, 76316 Malsch		<b>MASSSTAB</b> 1:50	<b>FORMAT</b> A2 hoch
		<b>DATUM</b> 28.03.25	<b>PLANNUMMER</b> A-5