

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Malsch

### DHH (Massivbau) mit 2 Wohneinheiten und Potenzial



Objekt-Nr. OM-429279

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

76316 Malsch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Festpreis. Verkauf auf Wunsch über Makler möglich (Provision zzgl.)

Immobilie mit zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage des Neubaugebiets Rotäcker in Waldprechtsweier (Gemeinde Malsch).

Das Objekt verfügt über separate Eingänge zu Erd-, Ober- und Untergeschoss und bietet dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Es eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, für gemeinschaftliches Leben mit gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit

oder zur teilweisen Vermietung als attraktive Kapitalanlage.

Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und steht für Langlebigkeit sowie nachhaltigen Werterhalt über Generationen hinweg.

Zur hochwertigen Bauausführung zählen unter anderem:

- 36,5 cm starke Porotonziegel mit Perlitfüllung
- massive Stahlbetondecken
- wasserundurchlässiger Beton (WU-Beton) im Untergeschoss

Diese Bauweise gewährleistet einen zuverlässigen Schutz vor Lärm, Feuchtigkeit und Feuer sowie ein hohes Maß an Sicherheit und Wohnkomfort.

Bitte nehmen Sie nur Kontakt auf, wenn Sie ernsthaft am Kauf der Immobilie interessiert sind und über die entsprechenden finanziellen Mittel zur Finanzierung verfügen.

## 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. Direkt angrenzend liegt eine 25 m<sup>2</sup> große Terrasse, die viel Platz für familiäre oder gesellige Zusammenkünfte bietet.

Diese großzügige Einheit 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 .

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: nahezu ungenutzt  
(ein Jahr lang nur ein Schlafzimmer und ein Bad genutzt)
- 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenseite Außenfassade

# Exposé - Galerie



Garten



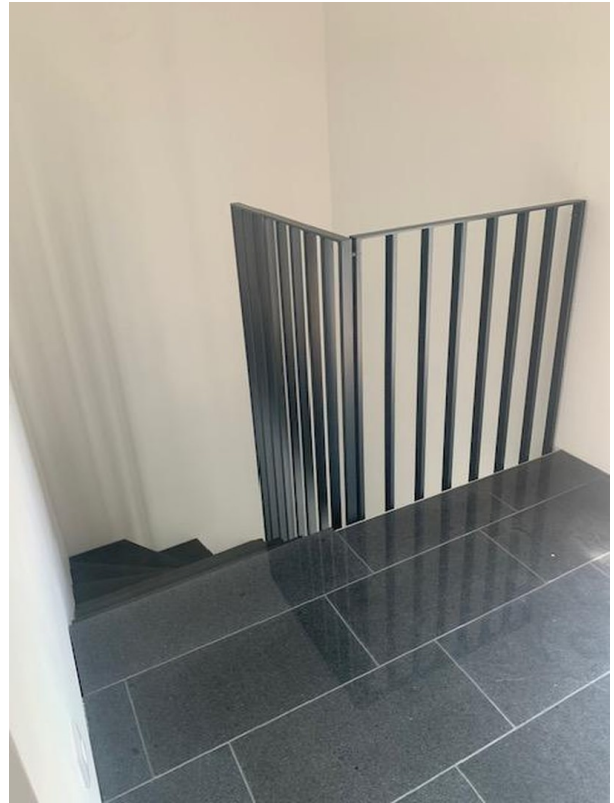
Tarasse UG



# 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

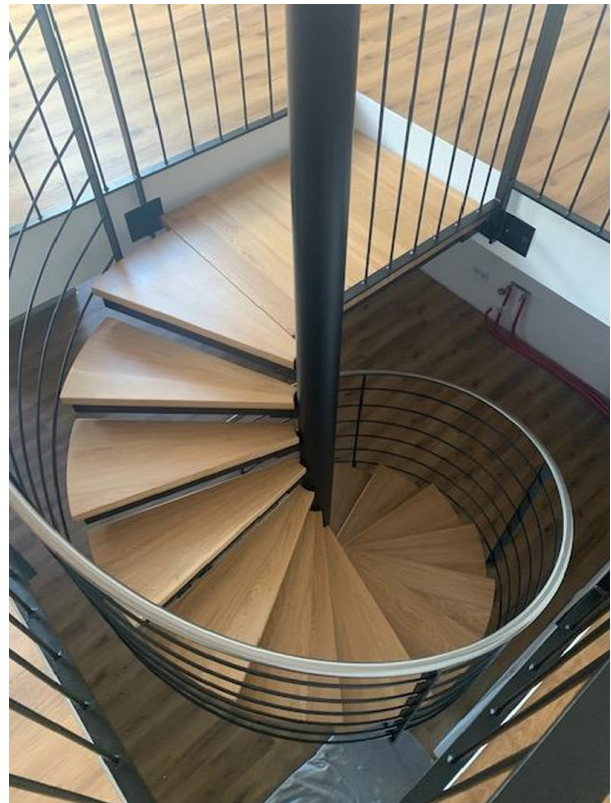
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Küche OG



Schlafzimmer OG



Treppe OG + Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



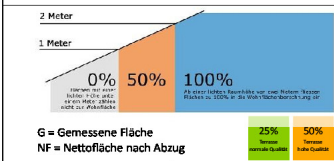
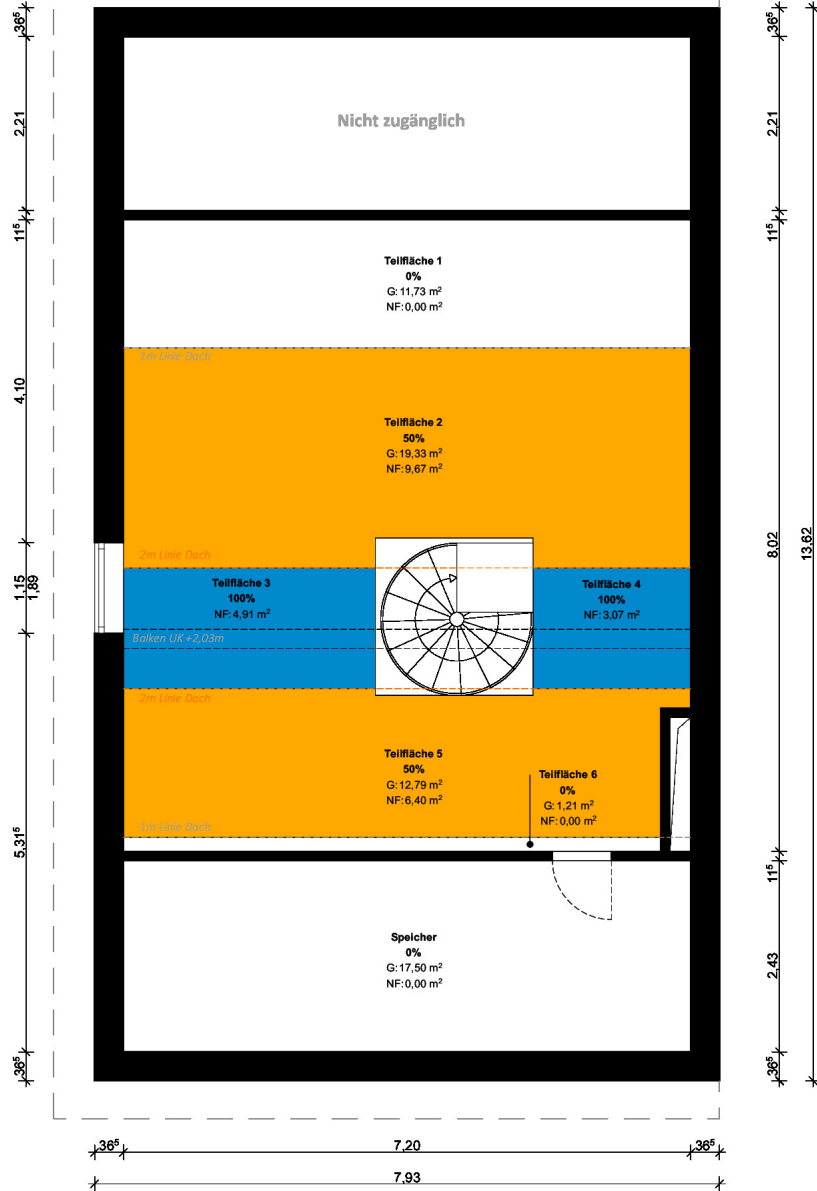
Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Grundrisse

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



**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**  
Rotbäcker 40  
76316 Malsch

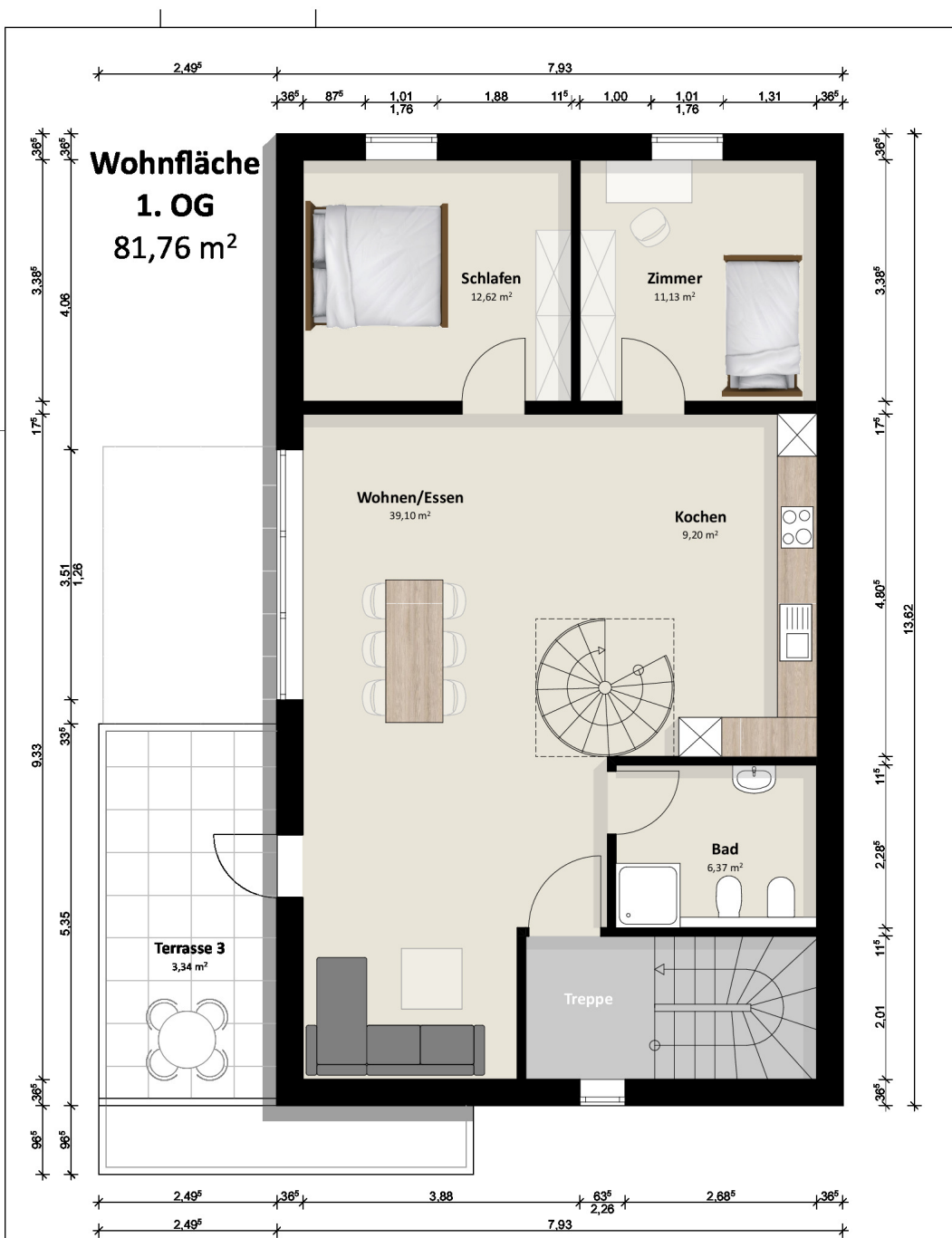
**PLANVERFASSER**  
Tobias Keller | AL-Nr. 182823  
Brückenwiesenweg 2, 76316 Malsch


*T. Keller*

**Berechnung  
Dachgeschoss**

**MASSSTAB** 1:50  
**FORMAT** A3 hoch  
**DATUM** 28.03.25  
**PLANNUMMER** A-4

# Exposé - Grundrisse



<b>WOHNFLÄCHENBERECHNUNG</b> Rotbäcker 40 76316 Malsch		<b>Grundriss Obergeschoss</b>	
<b>PLANVERFASSER</b> Tobias Keller   AL-Nr. 182823 Brückenwiesenweg 2, 76316 Malsch		<b>MASSTAB</b> 1:50	<b>FORMAT</b> A3 hoch
		<b>DATUM</b> 28.03.25	<b>PLANNUMMER</b> A-7

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

