

Exposé

Mehrfamilienhaus in Malsch

DHH (Massivbau) mit 2 Wohneinheiten und Potenzial



Objekt-Nr. OM-429279

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **755.000 €**

76316 Malsch
Baden-Württemberg
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Festpreis. Anzeige und Preis gültig bis 24.05.2026, danach Verkauf über Makler zzgl. Provision.

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 m² 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 m² 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 m² mit offenem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche. Direkt angrenzend liegt eine 25 m² 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 m² 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Gartenseite Außenfassade

Exposé - Galerie



Garten



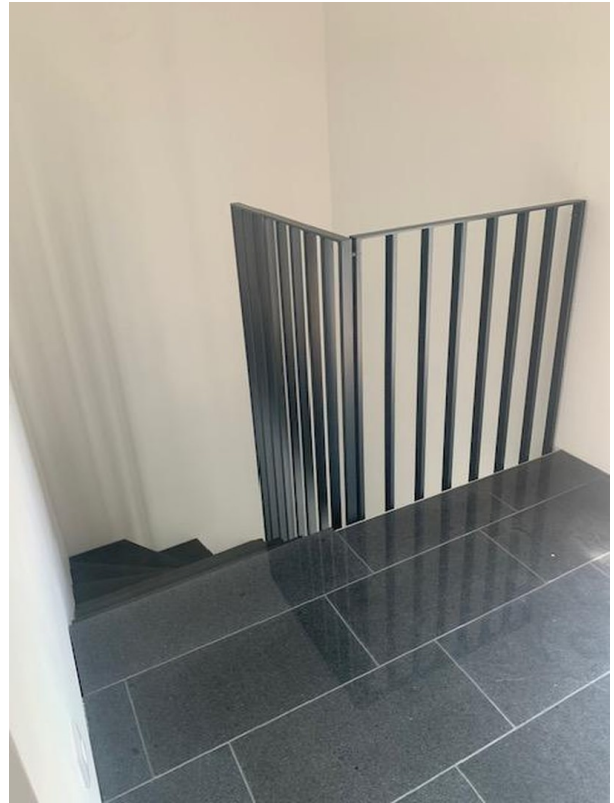
Tarasse UG



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

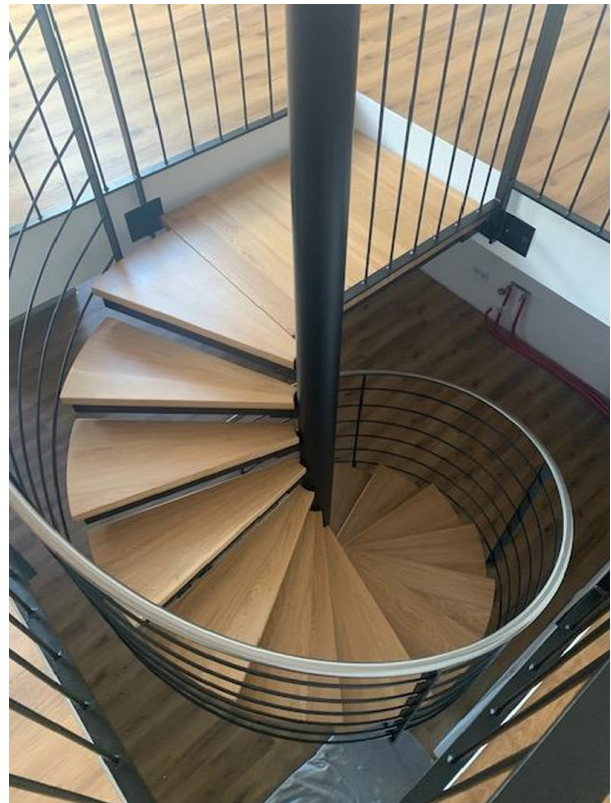
Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Küche OG



Schlafzimmer OG



Treppe OG + Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



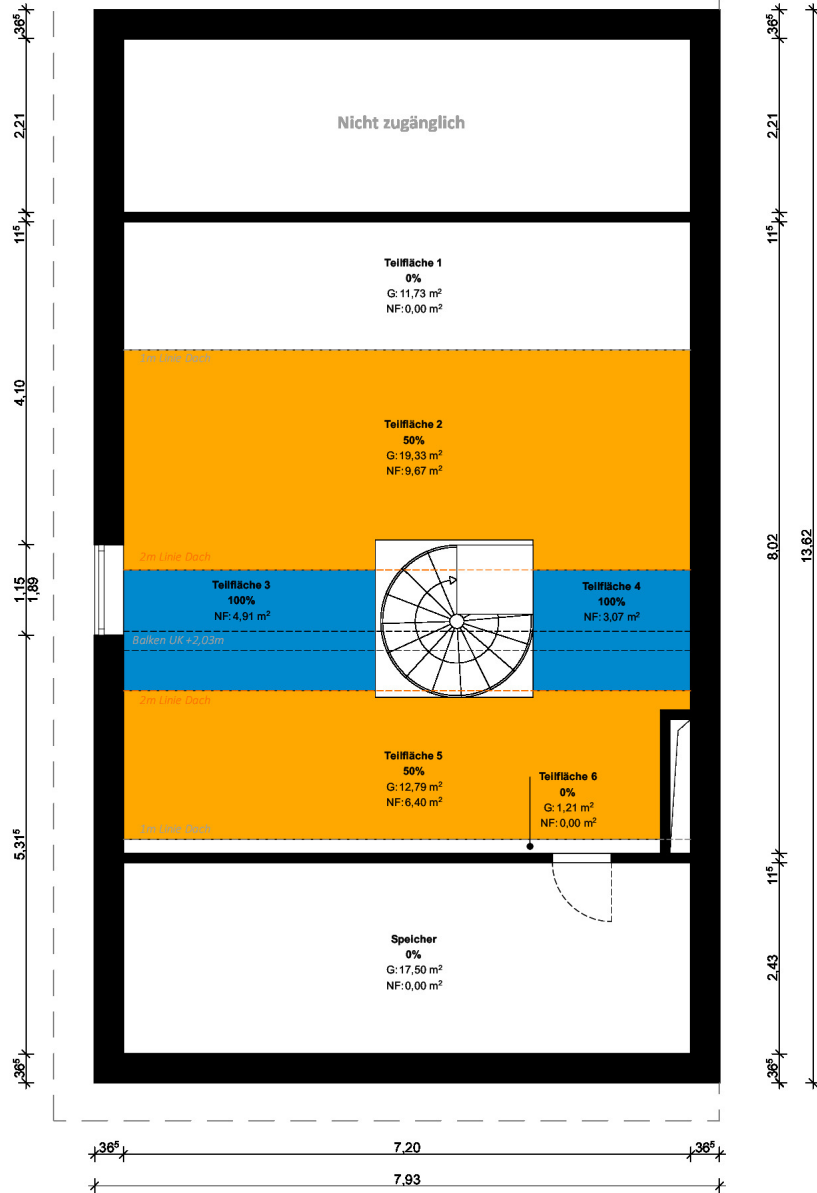
Badezimmer OG



Badezimmer OG

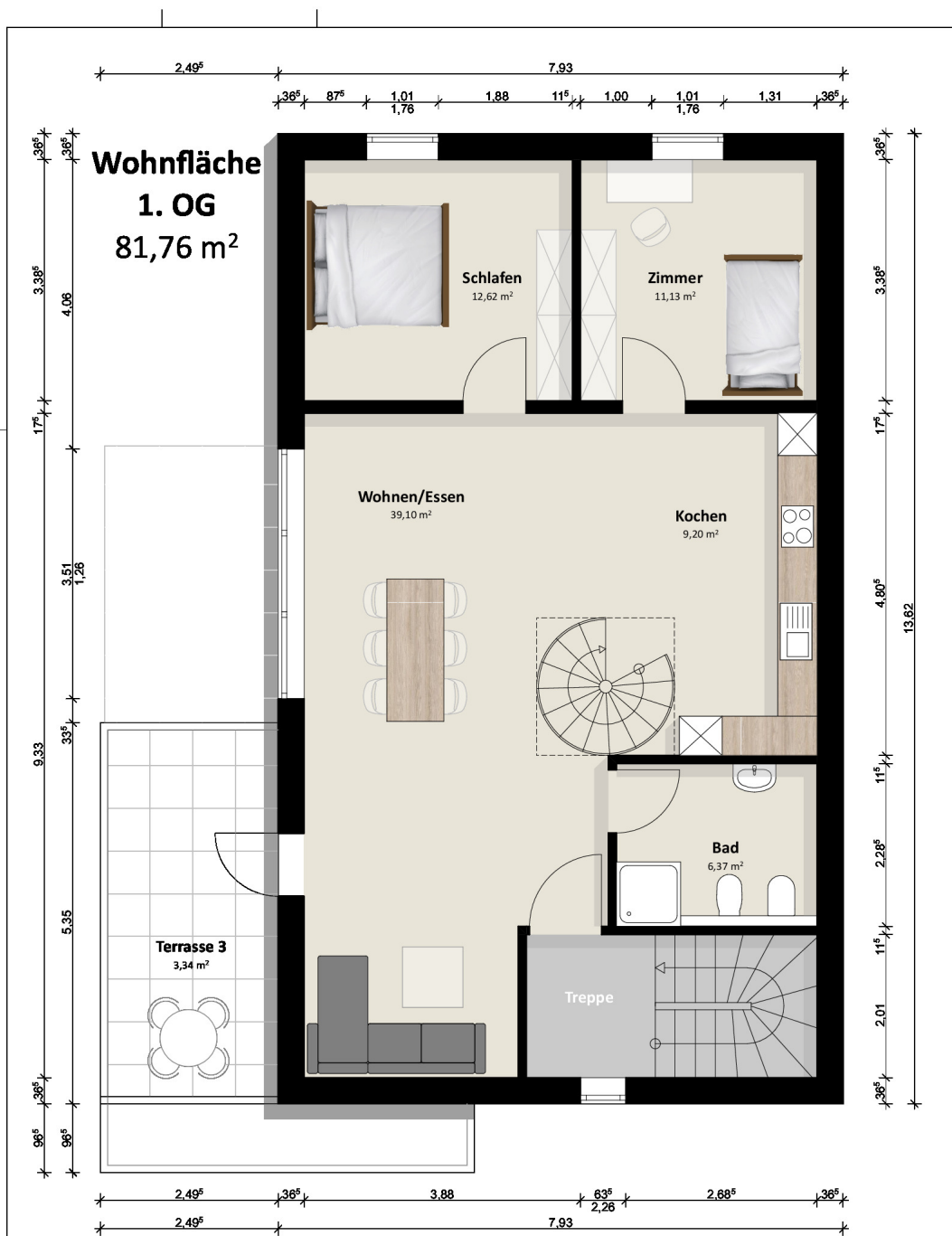
Exposé - Grundrisse


**Wohnfläche
Dach
24,04 m²**



	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Rotbäcker 40 76316 Malsch		Berechnung Dachgeschoss	
	PLANVERFASSER Tobias Keller AL-Nr. 182823 Brückenwiesenweg 2, 76316 Malsch		MASSTAB 1:50	FORMAT A3 hoch
			DATUM 28.03.25	PLANNUMMER A-4

Exposé - Grundrisse



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

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

