

Exposé

Einfamilienhaus in Lobbach

**Exklusives Einfamilienhaus – provisionsfrei, kernsaniert
& energieeffizient**



Objekt-Nr. OM-430737

Einfamilienhaus

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
T. Streib

74931 Lobbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	596,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	187,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus bietet großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Gesamtkonzept. Das Objekt ist sofort bezugsfertig, ein Renovierungsbedarf besteht nicht.

Raumaufteilung

Kellergeschoss (voll unterkellert):

Viel Platz für Freizeit, Gäste und praktische Nutzung:

- Großzügiger Party- / Hobbyraum mit hochwertiger, maßgefertigter Bar – ideal für gesellige Abende
- Modernes Vollbad mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum
- Waschküche mit zusätzlichem Vorratsraum
- Heizkeller
- Zugang zu Garage

Erdgeschoss:

Der Lebensmittelpunkt des Hauses – offen, hell und einladend:

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit stimmungsvollem Feuerkamin
- Küche mit direktem Bezug zum Wohnbereich
- Gästezimmer
- Arbeitszimmer
- Hochwertiges Vollbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche

Dachgeschoss:

- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Modernes Vollbad mit ebenerdiger Dusche
- Maßgefertigte Einbauschränke in den Dachschrägen

Außenbereich

Der Garten ist ein echtes Highlight – ein privater Rückzugsort:

- Liebevoll gewachsener, pflegeleichter Garten
- Großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Gemauerte, geschützte Grillecke für lange Sommerabende
- Hochbeet für Hobbygärtner mit automatischer Bewässerung
- Wunderschöner, gewachsener Feigenbaum
- Gartenhaus für Geräte oder Freizeitnutzung
- Besonderes Extra: feuerbeheiztes Badefass – Wellness im eigenen Garten

Parken

- Garage
- Drei zusätzliche Stellplätze

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Hier trifft Qualität auf durchdachte Details:

- Umfassende Kernsanierung (2014–2019): Dach inkl. neuer Zwischen- und Aufsparrendämmung, gedämmte Fassade, neue Elektrik sowie erneuerte Wasser- und Heizungsleitungen
- Photovoltaikanlage neu 2025 mit 9,2 kW Leistung inkl. Speicher
- 3-fach verglaste Fenster (2014) mit erhöhtem Einbruchschutz RC2
- Ölbrennwertheizung (2007)
- Elektrische Vorbaurollläden an allen Fenstern, jeweils mit integriertem Insektenschutz
- Hochwertige, fugenlose Bäder mit Marken-Sanitär
- Schreinergefertigte Einbaumöbel im gesamten Haus – gerne können diverse Möbel übernommen werden
- Maßgefertigte Schreinerküche (2016) mit Siemens-Markengeräten
- Bodenbeläge: Parkett & pflegeleichtes Vinyl in Küche und Bädern
- Glasfaseranschluss frisch verlegt
- Smarthome-Elemente: 4 Überwachungskameras, Fingerprint
- Balkon mit rahmenlosem Vollglasgeländer, 2022 komplett erneuert

Fazit

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch Zahlen und Fakten, sondern vor allem durch Gefühl. Hochwertig kernsanziert, energieeffizient (Effizienzklasse B), technisch modern und mit vielen praktischen Details ausgestattet, bietet es beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieeffizienzklasse: B (Verbrauchsausweis)

Bezugsfrei: nach Absprache

Privatverkauf – provisionsfrei.

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Lobenfeld– ideal für Familien und Paare, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, wenig Verkehr und einer angenehmen, familiären Atmosphäre.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Spaziergänge, Rad- und Freizeitmöglichkeiten beginnen quasi direkt vor der Haustür.

Gute Anbindung:

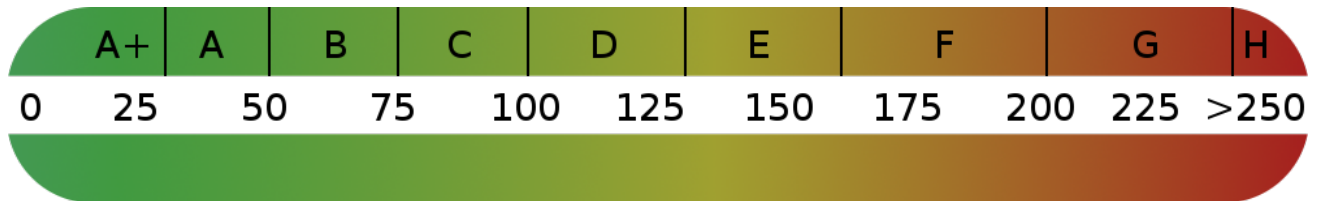
- Heidelberg: ca. 25–30 Minuten
- Walldorf (SAP): ca. 20–25 Minuten
- Heilbronn: ca. 35–40 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Schlafzimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Schlafzimmer 2 DG

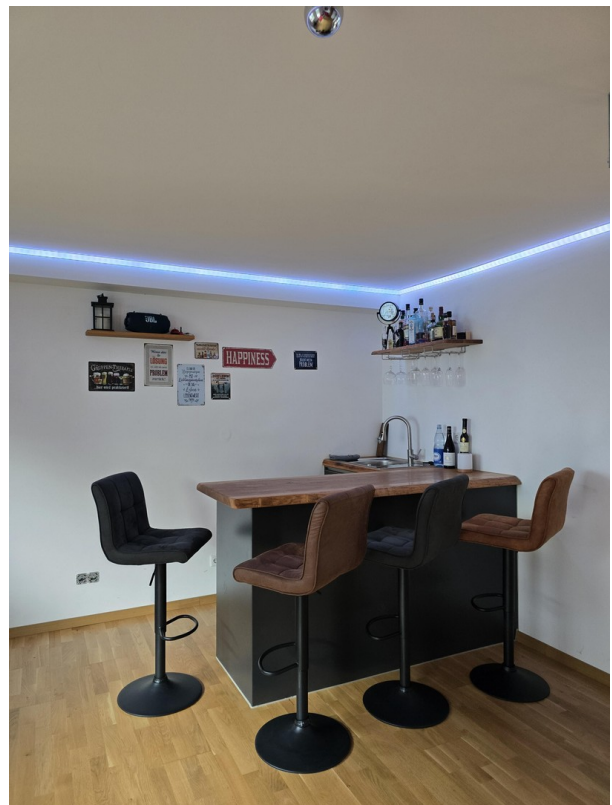
Exposé - Galerie



Bad DG



Bad KG

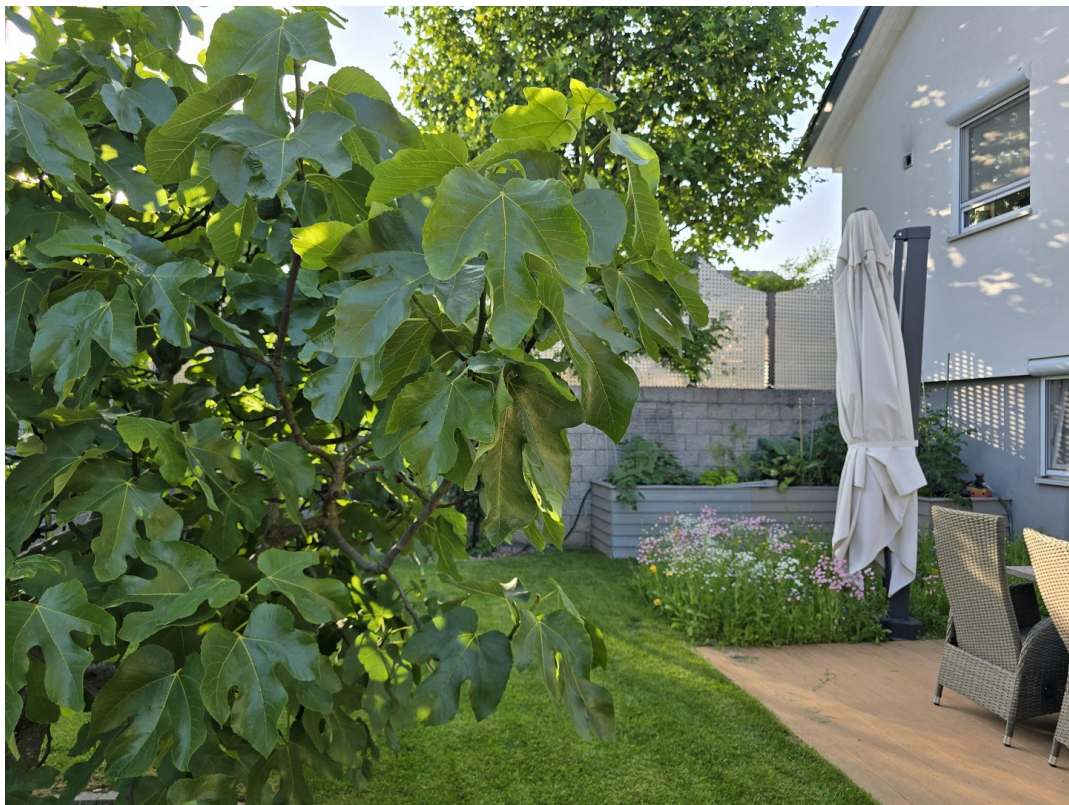


Kellerbar

Exposé - Galerie



Badefass im Grünen



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



PV Anlage mit Montageziegeln

Exposé - Galerie



Gartenschuppen & Holzlager



Lobbach