

Exposé

Einfamilienhaus in Muggensturm

Großzügiges Familiendomizil mit Potential zum Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-437361

Einfamilienhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Egloff

Merkurstraße 28
76461 Muggensturm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	698,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen

Dieses modernisierte, gepflegte Einfamilienhaus auf einem ca. 698 m² großen Grundstück bietet mit ca. 180 m² Wohnfläche auf 3 Etagen viel Platz für Familie, Hobbys und Komfort. Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, zahlreiche Modernisierungen sowie ein durchdachtes Raumkonzept.

Im Wohn- und Essbereich sorgen Fußbodenheizung und Kamin für angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die neue Einbauküche bietet viel Stauraum und moderne Geräte – ideal für Genießer und Hobbyköche. Das große Badezimmer mit ebenfalls integrierter Fußbodenheizung lässt keine Wünsche offen.

Ein weiteres Highlight ist die eigene Sauna im vollunterkellerten Bereich – der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Modernisierungen:

- Ökologisch modernisiertes Dach mit 3 vollautomatischen Dachfenstern (2022)
- Neu ausgebautes Dachgeschoss (Bad, Elektrik, Böden, Decken von 2022)
- Neue Pelletheizung sorgt für Effizientes, umweltfreundliches Heizen (2023)
- Sämtliche Heizkörper würden erneuert inkl. Dämmung der Nischen. (2023)
- Neuer Fliesenbelag im Keller (2021)
- Fassadenanstrich (2022)
- Neuanlage Garten inkl. Bewässerungssystem (2023)
- Neubau des Hobbyraums über der Garage (ca. 45 m² vom 2024)
- Moderne Küche inkl. Parkettboden (2024)
- Terrassenüberdachung (2024)

Highlights auf einen Blicke

- Ca. 180 m² Wohnfläche auf 3 Etagen
- Ca. 689 m² Grundstück
- Vollunterkellert
- Sauna
- Neue Küche mit Granitarbeitsplatte, Induktionsherd, Grohe Blue Trinkwassersystem uvm
- Fußbodenheizung im Wohn- / Essbereich und Bad
- Neues Dachgeschoss
- Neue Pelletheizung
- Hobbyraum über Garage (ca. 45 m²)
- Gepflegter Zustand – Sofort bezugsfrei ohne Sanierung
- Ohne Maklerprovision

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage der Gemeinde Muggensturm – einer beliebten Wohngemeinde im Landkreis Rastatt. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und der Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten der Region.

Umgeben von Feldern, Wiesen und Naherholungsgebieten bietet Muggensturm eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und einer Grundschule direkt im Ort.

Die verkehrsgünstige Lage zwischen Karlsruhe und Rastatt macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. Über die nahegelegene Bundesautobahn 5 sowie die Bundesstraße B3 sind sowohl Karlsruhe als auch Baden-Baden in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen Bahn- und Busverbindungen für eine gute Anbindung an den regionalen Nahverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	196,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

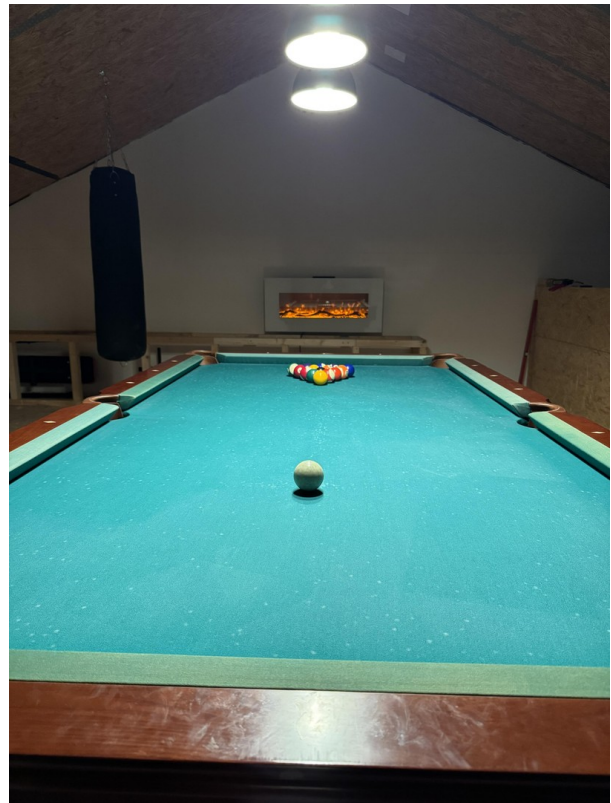
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

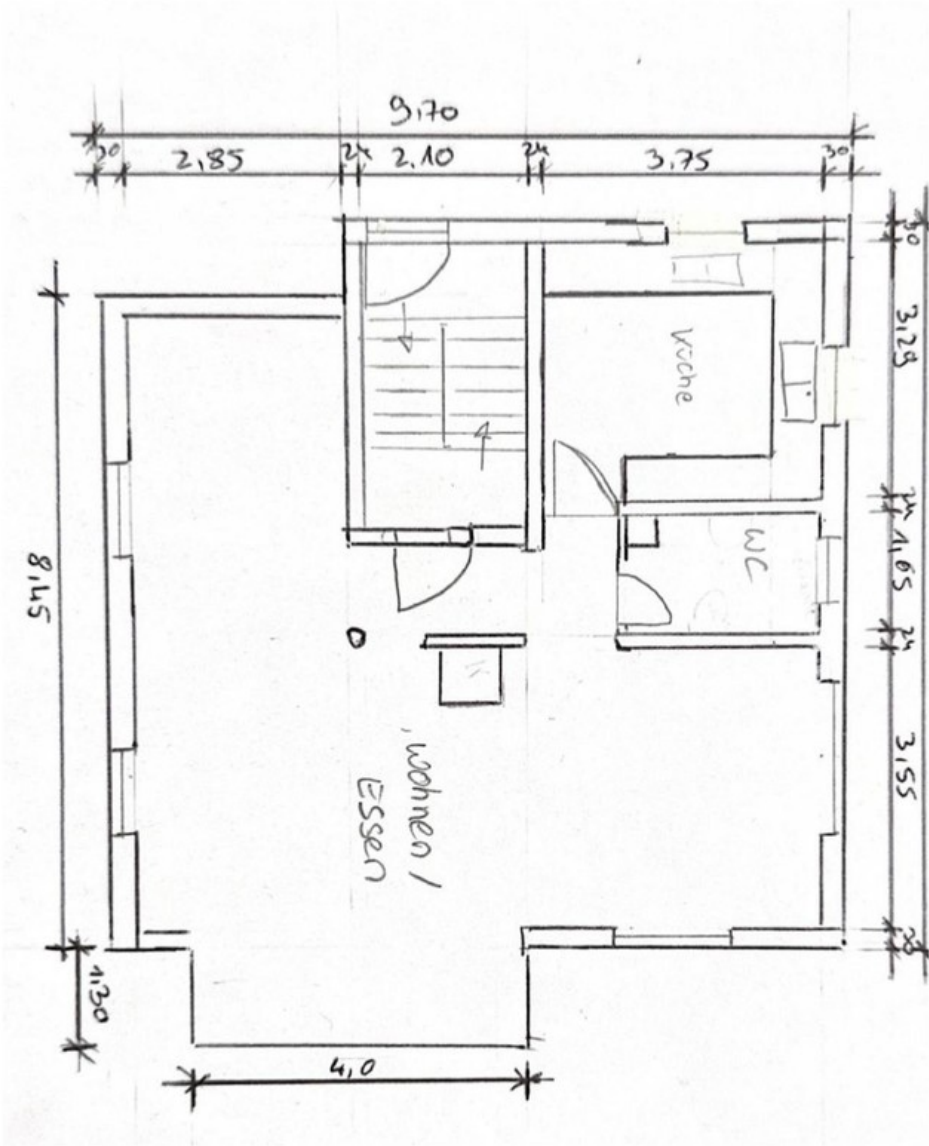


Exposé - Galerie



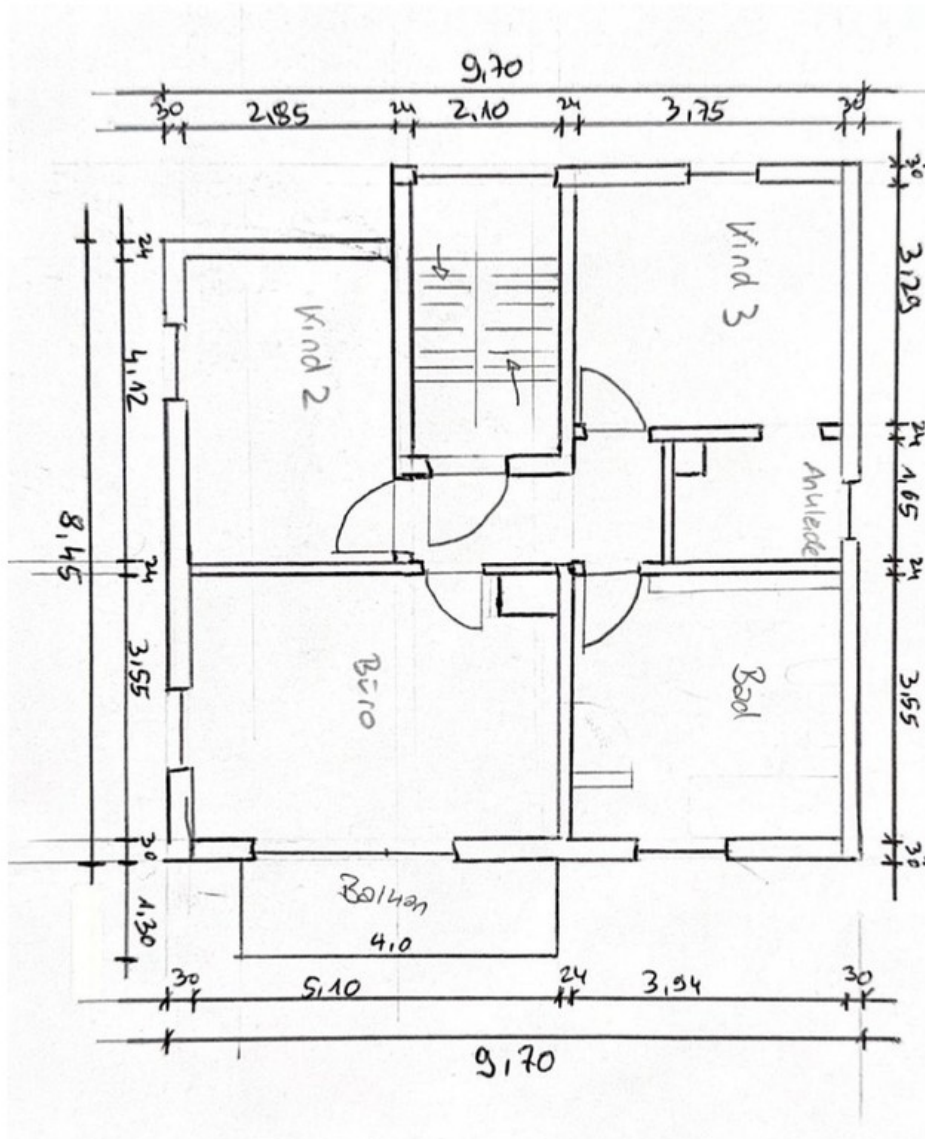
Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

