

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bammental

### Charmante Doppelhaushälfte in Bammental



Objekt-Nr. OM-449203

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Mohr

69245 Bammental  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	282,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954 mit klassischer Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus überzeugt durch seinen soliden Grundriss sowie durch den erhaltenen Originalcharakter.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Rundbogen-Durchgang zur geräumigen Küche sowie ein Schlafzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste WC. Die Räume bieten eine angenehme Wohnatmosphäre und verfügen teilweise über einen unbehandelten Holzboden der im Originalzustand und nicht versiegelt ist.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich Wohnraum mit drei weiteren Schlafzimmern. Die Räume sind hell und freundlich. Der Original Holzboden befindet sich im gleichen Zustand wie im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss stehen mehrere funktionale Räume zur Verfügung neben einer Waschküche befindet sich ein weiterer Raum mit Badewanne und Waschbecken, der flexibel nutzbar ist. Zusätzlich sind ein klassischer Kellerraum sowie ein separater Heizungsraum vorhanden. Die Immobilie wird über eine Ölheizung beheizt, die 2021 erneuert wurde und somit einen zeitgemäßen technischen Standard aufweist. Der Energiebedarfsausweis wurde 2025 erstellt. Ein besonderes Highlight sind die zwei Anbauten am Haus, die zusätzlich Nutzfläche bieten und sich ideal als Hobbyräume, Werkstatt oder Stauraum eignen, sowie eine geräumige Garage. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Basis mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ideal für Käufer, die den Charme eines Bestandsgebäudes schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Immobilie steht derzeit leer und kann ohne Verzögerung bezogen werden - ein entscheidender Vorteil für Käufer, die kurzfristig planen oder ihre eigene Vorstellungen direkt umsetzen möchten.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem weitgehend ursprünglichen Zustand. Die Wände und Decken wurden vor ca. 10 Jahren fachgerecht frisch verputzt und präsentieren sich aktuell in frisch gestrichenem Zustand. Das Badezimmer wurde vor ca. 10 Jahren renoviert. Dadurch entsteht ein gepflegter Gesamteindruck und ein unmittelbarer Renovierungsaufwand ist für den Einzug nicht erforderlich.

Derzeit sind keine erneuerbaren Energien installiert. Die vorhandenen Holzfenster haben eine Isolierverglasung. Das Dach und die Außenfassade sind nicht gedämmt.

Energetische Maßnahmen und Ausstattungsdetails können somit ganz nach den eigenen Vorstellungen frei gestaltet werden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Bammental (Baden-Württemberg), unmittelbar am Waldrand gelegen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Für alle die eine Kombination aus Natur, Ruhe und gute Infrastruktur schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Wald, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einlädt. Diese Lagequalität stellt einen seltenen Mehrwert da und spricht insbesondere Familien wie Naturliebhaber an.

Trotz der ruhigen Lage ist die Nahversorgung im Ort sehr gut gewährleistet. Mehrere Supermärkte und Discounter, Bäckereien sowie Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung

und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab. Auch die medizinische Grundversorgung ist durch verschiedene Einrichtungen im Ort sichergestellt.

Bammental überzeugt, zudem durch seine ausgeprägte Familienfreundlichkeit, mehrere Kindergärten sowie ein Grundschule, ein Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium befinden sich direkt im Ort und sind gut erreichbar. Dadurch sind kurze Wege für Kinder und Jugendliche gewährleistet. Die Stadtmitte ist ca. 1,0km vom Haus entfernt und in knapp 15 Minuten Fußweg erreichbar.

Ein weiterer Standort Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Bammental bietet Anschluss an die S-Bahn Linie S5 und S51 mit direkter Verbindung nach Heidelberg, das in kurzer Zeit erreichbar ist. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine gute Vernetzung innerhalb der Region.

Insgesamt vereint die Lage naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Rhein Neckar. Damit bietet sie ideale Voraussetzung sowohl für Familie als auch für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht



Hauseingang/Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Zimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Zimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zimmerhaus EG zu Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 OG



Zimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 OG



Zimmer 5 OG

# Exposé - Galerie



Zugang Dachboden



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG in UG



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Waschküche

# Exposé - Galerie



Waschküche



# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Hof, Garage, Anbau

# Exposé - Galerie



Hof, Garage, Anbau



Außenansicht 4

# Exposé - Galerie



Eingangstür Anbau 1



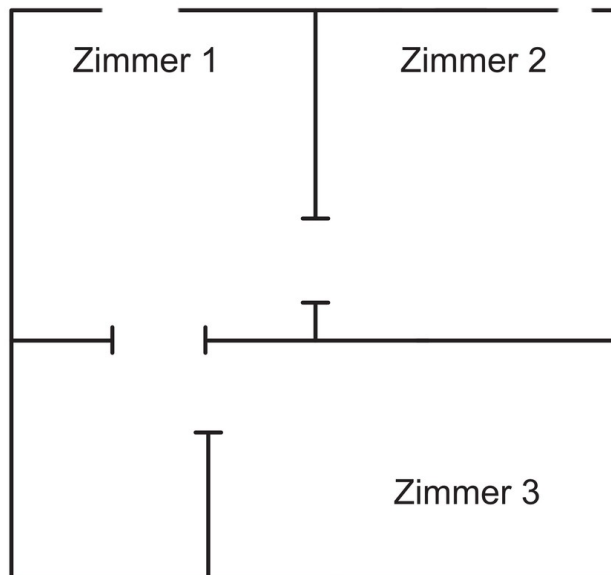
Anbau 2 + Pergola, Rückseite

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss Raummaß inkl. Schräge



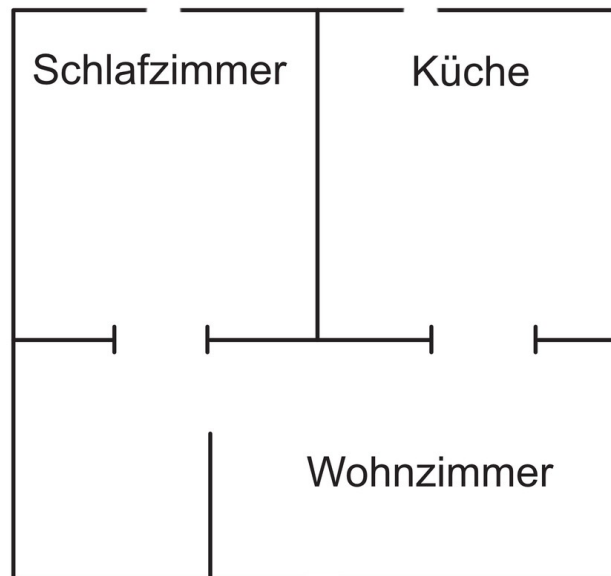
## Grobe Zimmeraufteilung



## Dachgeschoss

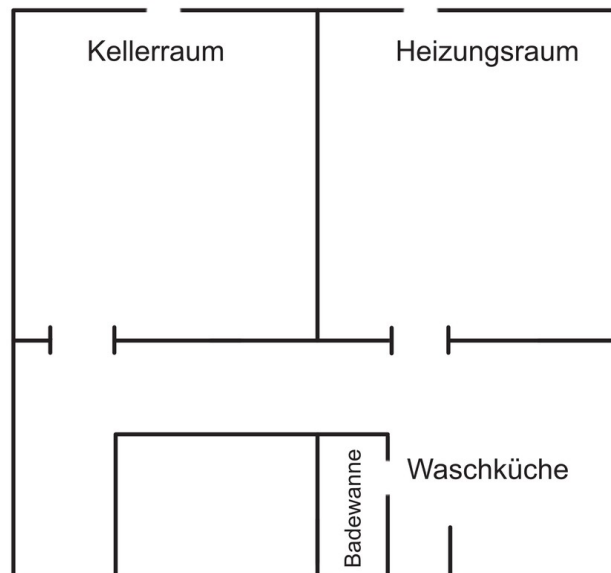
# Exposé - Grundrisse

Grobe Zimmeraufteilung



Erdgeschoss

Grobe Zimmeraufteilung



Keller

# Exposé - Grundrisse

## Treppenhaus

