

# Exposé

## Einfamilienhaus in Marxzell

### Naturnahes Familienhaus mit Sauna & Südgarten – 25 Minuten nach Karlsruhe



Objekt-Nr. OM-451084

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **727.000 €**

76359 Marxzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	732,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Morgens Kaffee auf der Holzterrasse mit Blick in den Nordschwarzwald, abends Sauna im eigenen Haus – und das bei einer Pendelzeit nach Karlsruhe, die kürzer ist als von manchen Stadtteilen zur Innenstadt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Marxzell-Burbach bietet, was im Karlsruher Stadtgebiet für dieses Budget schlicht nicht zu haben ist: ca. 222 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG/OG nach WOFIV + ca. 49 m<sup>2</sup> Sonderwohnräume UG), ein großzügiger Südgarten mit verschiedenen Sitzebenen und Außenküche sowie ein Haus mit echtem Charakter – gepflegt, saniert und sofort bezugsfertig.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich im EG: Holzbalkendecke, Fußbodenheizung, Terracottaboden und eine lichtdurchflutete Glasdach-Erweiterung, die nahtlos in Terrasse und Garten übergeht. Die Einbauküche (Leicht/Miele mit Dampfgerar, Backofen, Wärmeschublade und Kochfeld mit Dampfabzug) ist sofort einsatzbereit. Ein separates Arbeitszimmer im EG rundet die Raumaufteilung ab.

Im Obergeschoss wartet das Schlafzimmer mit freiem Schwarzwaldblick sowie zwei Kinderzimmer (eine Zimmer mit Empore und Balkon) und ein großes Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche.

Das UG ist die Wellness- und Hobbytage des Hauses: KLAFS Sauna und Sanarium mit separater Dusche, ein beheizbarer Raum mit Fenster – ideal als Fitnessraum, Atelier oder Gästezimmer – sowie Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum und Pelletslager.

Doppelgarage in den Hang integriert.

### ► Homeoffice & Konnektivität

Glasfaseranschluss (Hausanschlüsse 2020 erneuert). Das separate Arbeitszimmer im EG bietet einen ruhigen, vollwertigen Arbeitsplatz mit Naturblick – kein improvisierter Schreibtisch im Schlafzimmer, sondern ein echtes Zimmer, das sich vom Wohnbereich abgrenzt.

### ► Energie & Nachhaltigkeit

Pelletsheizung ökoFEN Pellematic 5–15 kW (Bj. 2014, jährliche Wartung) kombiniert mit Photovoltaik 8,45 kWp (26 × HeckertSolar 325 Wp, Fronius Symo 8.2, Bj. 2020).

Der reale Energieverbrauch der letzten 10 Jahre (2015–2025) liegt bei 112,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieklasse D — belegt durch den vorliegenden Verbrauchsausweis. Der Bedarfsausweis weist 191,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse F aus; dieser gesetzlich vorgeschriebene Rechenwert basiert auf dem Baujahr und standardisierten Annahmen, nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch. Heizkosten ca. 1.500–1.750 €/Jahr. Pellets-Lieferscheine der letzten 10 Jahre liegen vor.

### ► Virtuelle 360-Grad-Tour

[am-suedhang-9.de](https://www.ohne-makler.net/immobilie/451084/)

## Ausstattung

- Einbauküche Fa. Leicht mit Miele-Geräten: Dampfgerar, Wärmeschublade, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Frischezonen und Gefrierfach · Kochfeld mit Dampfabzug (Oranier)
- Klaff's Sauna und Sanarium · Saunaofen kindersicher unter der Sitzbank
- Pelletsheizung ökoFEN Pellematic 5–15 kW (Bj. 2014) · jährliche Wartung
- Photovoltaik 8,45 kWp · 26 × HeckertSolar 325 Wp · Fronius Symo 8.2-3-M (2020)
- Holzparkett in allen Wohnräumen (EG, OG, Keller)
- Fenster Westseite: Unilux Holz-Alu Ud=0,6 / Uw=0,9 W/(m<sup>2</sup>K) (2016)

- Vollwärmedämmung 12 cm WDVS
- Großer Südgarten · komplett neu angelegt 2000 · Sitzebenen · Grillplatz mit Außenküche
- Doppelgarage · in den Hang integriert · Rolltor
- Glasfaseranschluss
- Balkon OG mit Edelstahlgeländer

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Gerne senden wir ein vollständiges Exposé mit Link zum virtuellen 360°-Rundgang zu. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden herzlich zur persönlichen Besichtigung ein.

## Lage

Marzzell-Burbach liegt im nördlichen Schwarzwald, 20 km südlich von Karlsruhe – bei hybrider Arbeitswoche (2–3 Tage Büro) gut pendelbar. Die ruhige Hanglage bietet freien Blick über den Nordschwarzwald und direkten Zugang zu Wanderwegen und Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, Blick Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon, Empor



Empore

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Saunabereich mit Dusche



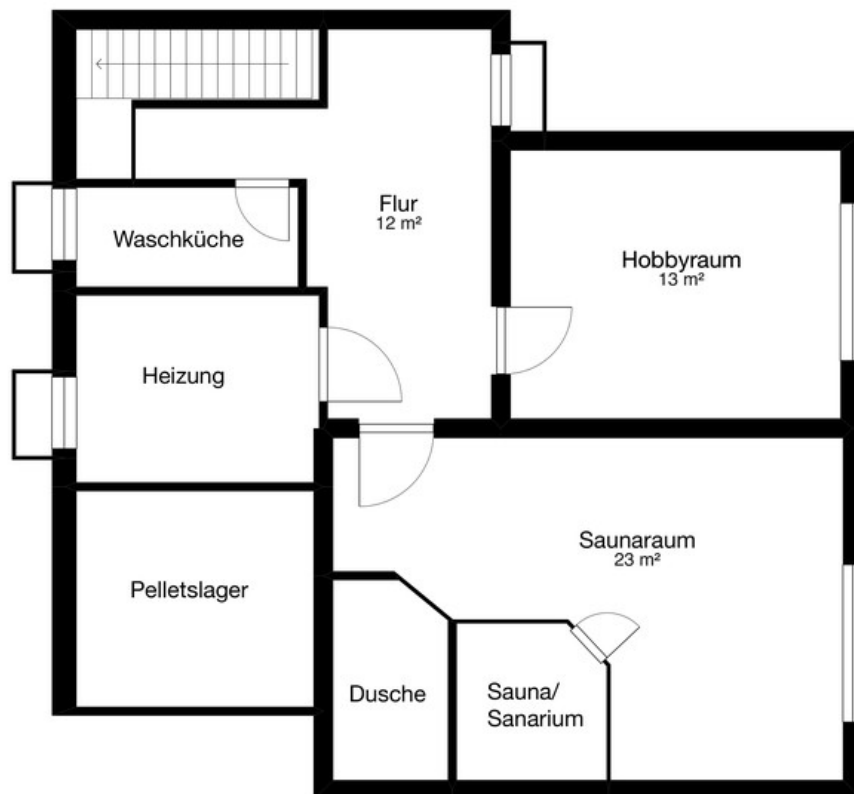
Sauna

# Exposé - Galerie



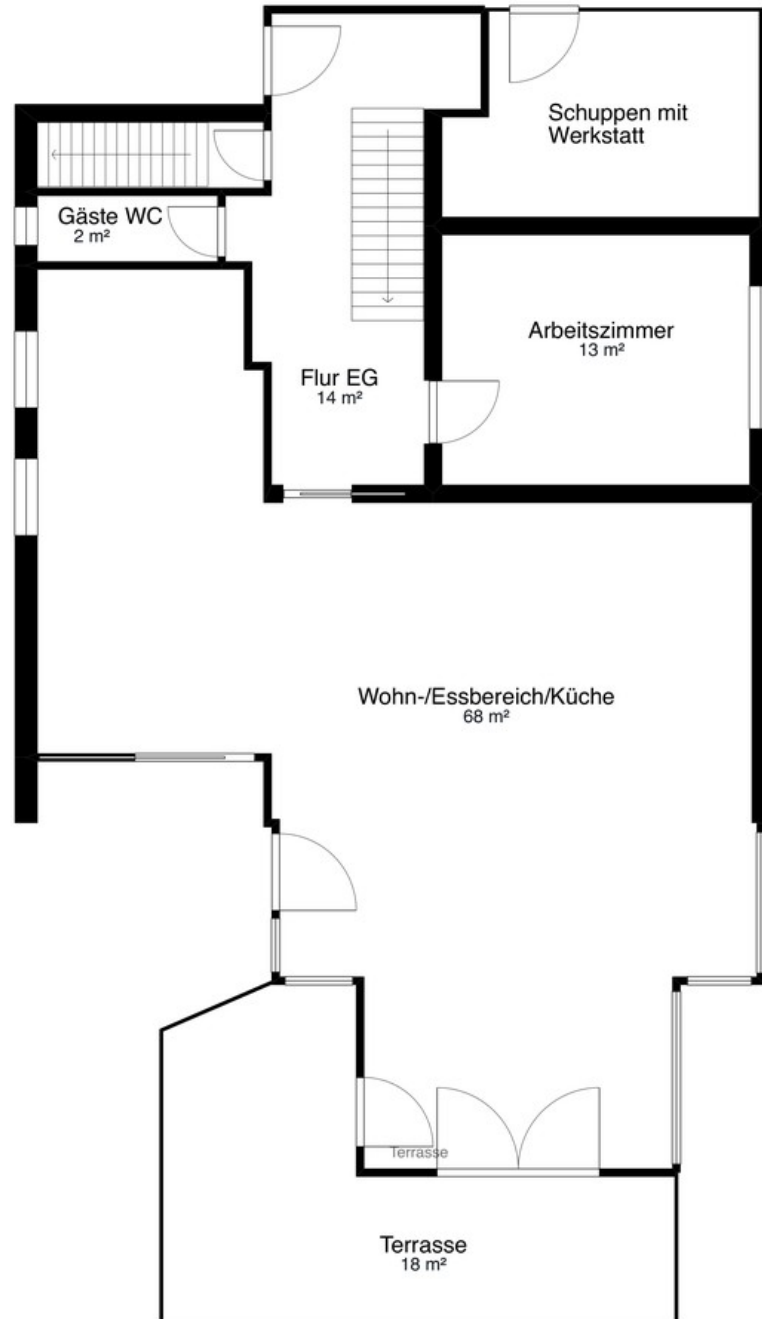
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



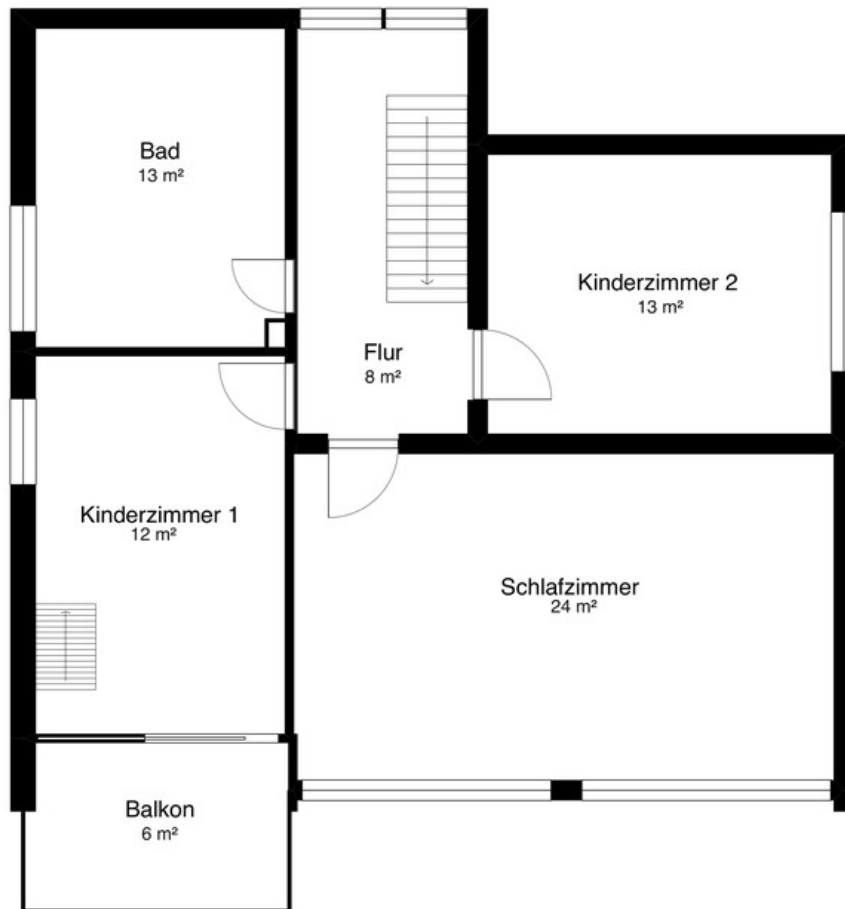
UG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG