

# Exposé

## Einfamilienhaus in Marxzell

### Lichtdurchflutetes Familienhaus - Viel Platz für Familie und Freunde



Objekt-Nr. OM-451084

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **727.000 €**

76359 Marxzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	732,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes, kernsaniertes Einfamilienhaus in ruhiger Südhanglage mit weitem Blick in den Nordschwarzwald. Auf 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche Keller) bietet das Objekt großzügige Räume, einen lichtdurchfluteten 37-m<sup>2</sup>-Anbau, hochwertige Ausstattung und eine Klaff's-Sauna im Keller. Pelletsheizung (ökoFEN), PV-Anlage (8,45 kWp) und Glasfaseranschluss sorgen für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen. Direktverkauf durch die Eigentümerin – provisionsfrei, sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

- Einbauküche Fa. Leicht mit Miele-Geräten: Dampfgarer, 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, Wintergarten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wird im Bieterverfahren verkauft, Mindestgebot ist 727.000 €. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Gerne schicken wir Ihnen ein Exposé mit einem Link zu einer virtuellen Besichtigung.

## Lage

Marxzell-Burbach liegt in ruhiger Tallage im nördlichen Schwarzwald, eingebettet zwischen Wäldern und Wiesen des Albtales. Die Ortschaft bietet naturnahe Wohnqualität mit kurzen Wegen in die Natur und gleichzeitig guter Anbindung an die Region Karlsruhe (ca. 20 km nördlich).

Das Grundstück befindet sich in exponierter Hanglage mit Südausrichtung und freiem Blick über den Nordschwarzwald. Die ruhige Wohnstraße ist vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Glasfaser – Hausanschlüsse 2020 erneuert).

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## 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



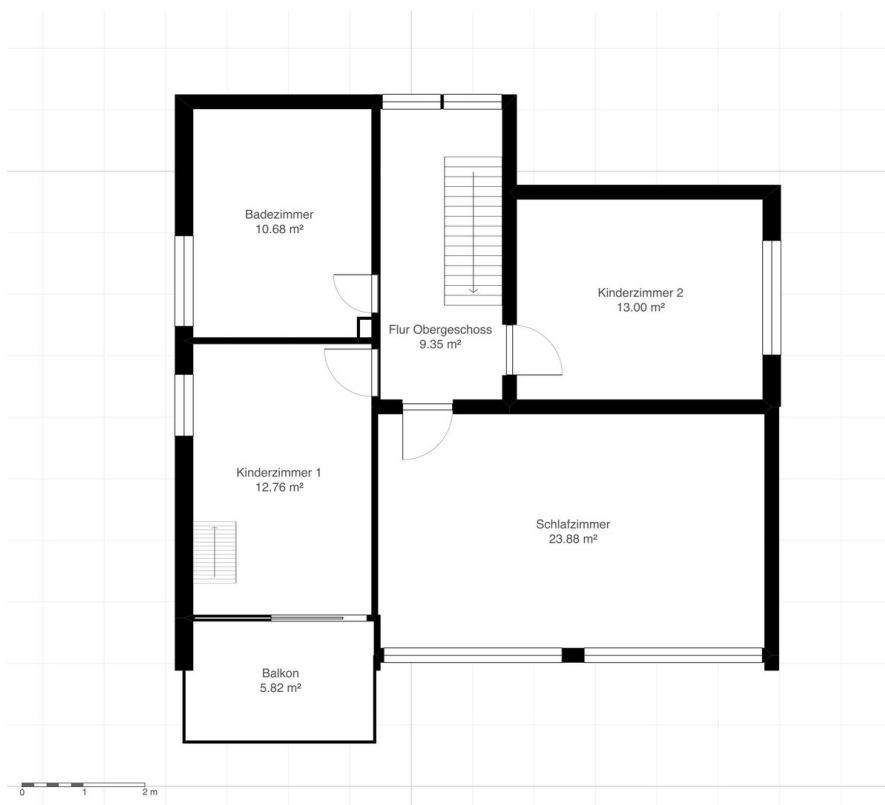
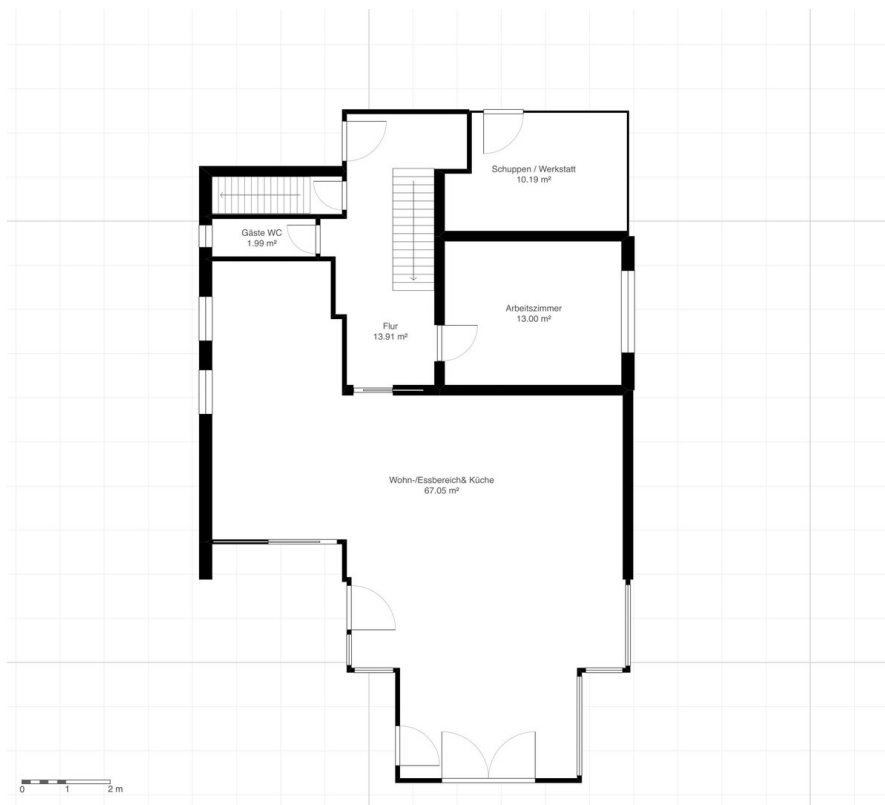
Sauna

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

