

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mundelsheim

### Doppelhaushälfte mit perfekter Raumaufteilung und pflegeleichtem Grundstück



Objekt-Nr. OM-454551

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **670.000 €**

74395 Mundelsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte in massiver Bauweise mit perfekter Raumaufteilung und schönem Südbalkon auf kompaktem und pflegeleichtem Grundstück.

Der Wohn-Essbereich ist offen gestaltet. Von hier gelangt man auf den schönen Südbalkon mit elektrischer Markise. An den Essbereich grenzt die große Küche mit einem weiteren kleinen Essplatz sowie Elektrogeräten von Bosch und Siemens an. Abgerundet wird das Raumangebot durch den Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-WC. Die Wohnebene ist mit pflegeleichtem Fliesenboden sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich sorgt ein moderner Holzofen für schwedische Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei gleichgroße Kinderzimmer sowie das geräumige Tageslicht-Badezimmer. Dieses besticht durch Doppelwaschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank, Badewanne und Dusche. Auch eine Toilette, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung sind vorhanden. Im Obergeschoss sorgt der Parkettfußboden für ein angenehmes und allergikerfreundliches Wohnklima.

Im Keller befinden sich typische Räume wie Waschküche, Heizungskeller sowie weiterer Wohnraum, der als Einliegerwohnung oder Büro genutzt werden kann. Zudem befindet sich hier ein zweites Badezimmer mit Dusche und der Zugang zur Südterrasse.

Viel Stauraum bieten der Dachboden und die Doppelgarage mit Satteldach. Die Garage ist mit Waschbecken und Wallbox (11 kW) ausgestattet. Auf dem Dach befinden sich ein Röhrenkollektor für die Warmwasserbereitung sowie eine PV-Anlage (9 kWp).

Modernisierungen:

- 2015 neues Balkongeländer aus Edelstahl und Glas sowie neuer Balkonbelag
- 2015 Anbau Vordach
- 2016 Einbau Wasserenthärtungsanlage der Marke Grünbeck
- 2019 neue Badmöbel
- 2021 Einbau effiziente Pelletheizung
- 2024 PV-Anlage (9 kWp) und Batteriespeicher (10 kW, LFP)
- 2025 neuer Garagentorantrieb
- 2026 Glasfaseranschluss

Das Haus liegt zentrumsnah und dennoch ruhig. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Grundschule, Spielplätze, Sportanlagen mit Freibad und Supermarkt sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage per Mail.

Anfragen von Maklern werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Mundelsheim liegt etwa 30 km nördlich von Stuttgart und 20 km südlich von Heilbronn im Landkreis Ludwigsburg. Mundelsheim ist ein idyllischer und dennoch moderner Weinort an der Neckarschleife mit ca. 3500 Einwohnern und sehr guter Verkehrsanbindung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Kindergärten und Grundschule sind vorhanden. Die Weiterführenden Schulen befinden sich in den umliegenden Orten. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen, Freibad, Bike-Park, Radweg und ein lebendiges Vereinsleben zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Schwedenofen

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

# Exposé - Galerie



Treppe



Vorgarten und Garage

# Exposé - Galerie

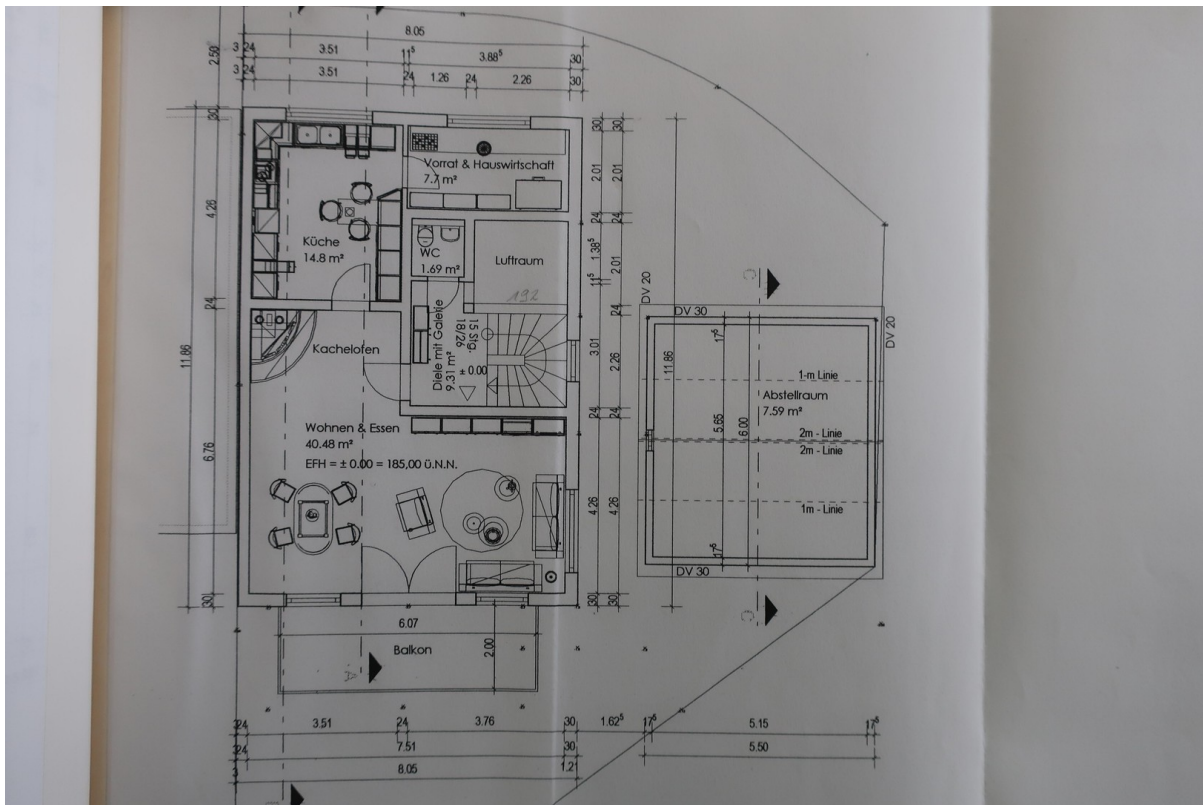


Ansicht Nordseite

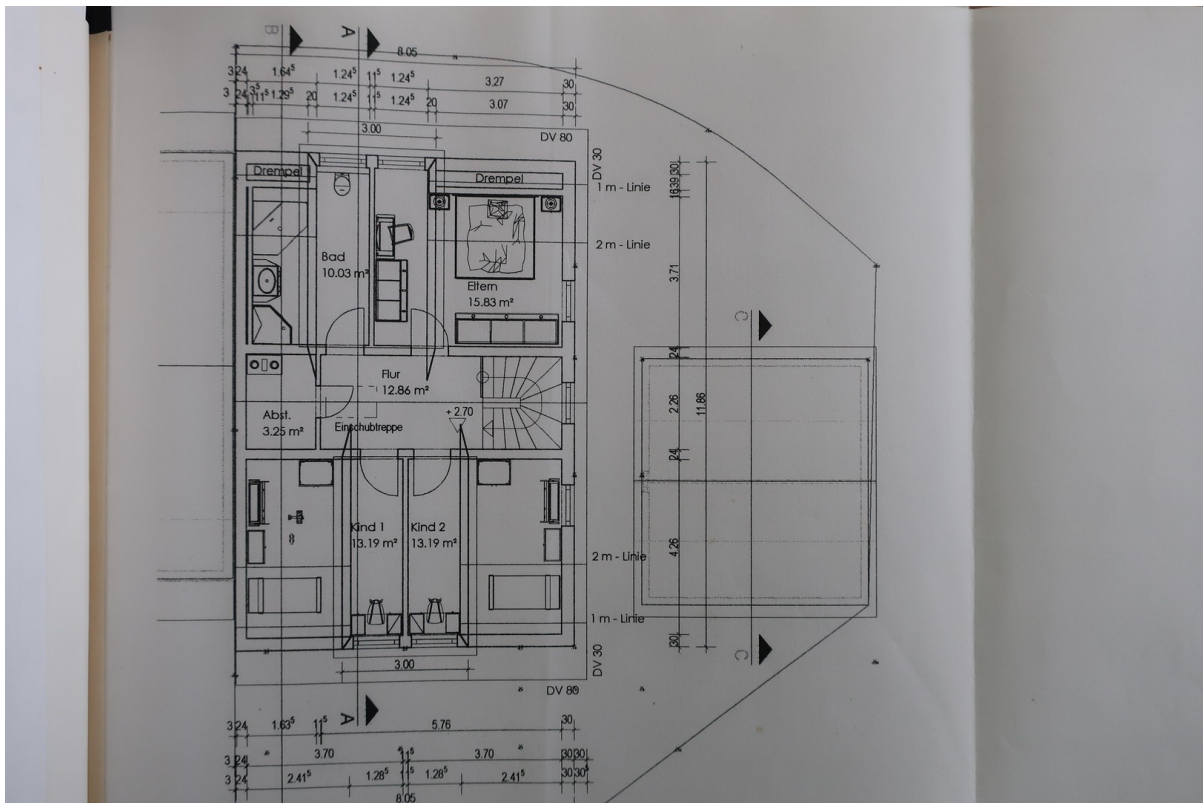


Ausblick auf die Weinberge

# Exposé - Grundrisse

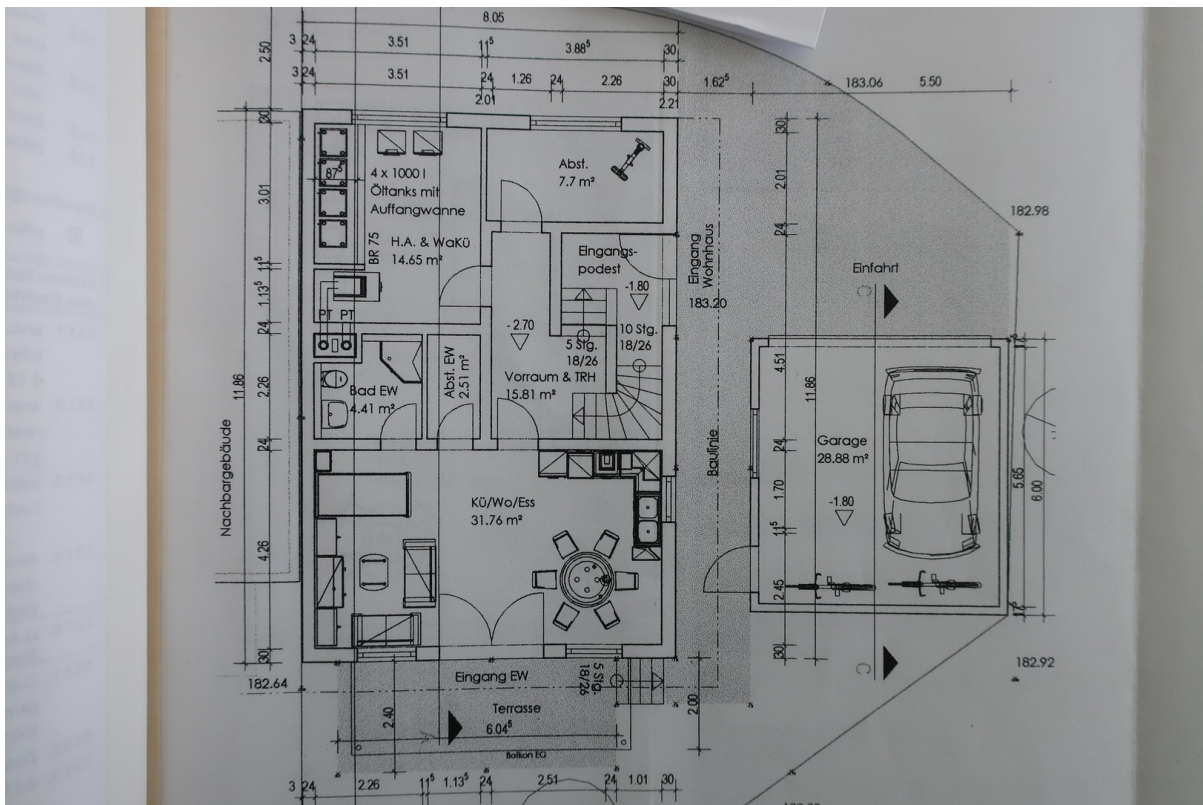


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



UG