

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ersingen

### Wohnen im Grünen – Familienhaus mit großem Garten, Werkstatt & 4 Garagen



Objekt-Nr. OM-456699

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Sauerbrey

75236 Ersingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,72 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	79,62 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – und trotzdem bestens angebunden:

Dieses außergewöhnlich gepflegte Zuhause in unverbaubarer Waldrandlage verbindet Natur, Privatsphäre und Familienleben auf besondere Weise.

Auf einem 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll gestalteter Garten mit mehreren Ebenen, Lounge-Bereich, Pizzaofen, Spielplatz und direktem Zugang zur Natur.

✧\* Wohnen & Leben mit viel Platz und Komfort

Auf 157,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept:

Dachgeschoss (Eingang von der Straße)

- Garage im Haus
- Waschküche und Heizraum
- Badezimmer (Dusche und WC)
- Büro/Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Spitzboden über ausklappbare Treppe im Eingangsbereich für zusätzlichen Stauraum.

Erdgeschoss:

- Einbauküche (Landhausstil)
- Wohn-/Essbereich mit Balkon und Treppe zum Garten
- Spiel-/Büroecke
- Speisekammer

Auf dieser Etage hochwertiger Echtholzparkett (2020 neu verlegt)

Elektr. Aluminium Rollläden (nachgerüstet in 2024)

Gartengeschoss:

- Zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang in den Garten
- Ein weiteres Schlafzimmer mit sep. Ankleide
- Raum mit Hebeanlage (erneuert in 2020)
- Badezimmer mit Schreiner Altholzmöbel, Fussbodenheizung, Dusche mit beheizter Sitzbank (2018 kernsaniert)

Elektr. Aluminium Rollläden (nachgerüstet in 2024)

Traumhafter Außenbereich für die ganze Familie

Der große Garten ist ein echtes Highlight:

Auf verschiedenen Ebenen bietet er Platz zur freien Gestaltung

- Eigener Spielplatz (Sandkasten, Klettergerüst, zwei Schaukeln, Rutsche, Matschküche)
- Trampolin
- Sonnige Terrasse (25 m<sup>2</sup>) mit el. Markise (2020)

- Gemütliche Lounge-Ecke mit Pizzaofen (2013)
- Teich und Gartenhaus
- Zugang zur Werkstatt (50m<sup>2</sup>)
- Hochbeete
- Kräuter- und Blumenbeet
- Regenwasserzisterne (3000l)
- Natur direkt vor der Haustür

Die ruhige Waldrandlage bietet Ihnen Erholung pur, viel Privatsphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Weitere starke Extras:

- Balkon und Terrasse jeweils mit elektr. Markise.
- Eine Einzelgarage direkt im Haus integriert.
- Drei zusätzliche Garagen (2020 neu errichtet)
- Werkstatt im Kellergeschoss der Garagen – ideal für Hobby, Handwerk oder Stauraum

Holzschuppen + Stellplatz für Holz oder Wohnmobil

- PV-Anlage 6KWp (2020) inkl. 15 KWh Speicher und Wallbox (2020) sowie Solarthermie für Warmwasser
- Heizung: Erdgas & Stückholz

Endenergieverbrauch: 111,6 kWh (Klasse D)

Primärenergieverbrauch: 59,4 kWh (Klasse B)

Top Infrastruktur in 75236 Ersingen:

Hier wohnen Sie ruhig und gleichzeitig bestens angebunden:

Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Apotheke, Hausarzt und Banken direkt vor Ort

Gastronomie im Ort

3 Kindergärten und eine Grundschule

Hallenbad

Aktives Vereinsleben (Fußball, Turnen, Karneval u.v.m.)

Zwei Bahnhöfe mit direkter Verbindung nach Pforzheim und Karlsruhe

## **Ausstattung**

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und laufend modernisierte Ausstattung mit viel Liebe zum Detail.

Im Innenbereich sorgen Echtholzparkett, moderne elektrische Aluminium-Rollläden sowie das 2018 kernsanierte Badezimmer mit Fußbodenheizung im Duschbereich und beheizter Sitzbank für ein angenehmes Wohnambiente.

Energetisch bietet das Haus eine zeitgemäße Kombination aus PV-Anlage mit Speicher, Wallbox, Solarthermie sowie Erdgas- und Stückholzheizung.

Die zusätzlichen Garagen mit darunterliegender großer Werkstatt, die großzügigen Außenanlagen mit Lounge, Pizzaofen und Spielbereich sowie die direkte Nähe zur Natur machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ein ideales Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen, Privatsphäre und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur schätzen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Hier endet die Bebauung und beginnt die Natur – das Grundstück liegt direkt am Waldrand ohne weitere Bebauung hinter dem Haus.

Ruhe

Privatsphäre

unverbaubare Lage

Naturbezug

langfristige Werthaltigkeit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit 3er Garage

# Exposé - Galerie



Südseite



Büro/Gästezimmer DG

# Exposé - Galerie



Gästebad DG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Treppenhaus GG



Schlafzimmer 1 mit Ankleide GG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Ankleide GG



Familienbad GG

# Exposé - Galerie



Begehbare Dusche GG



Kinderzimmer 1 GG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 GG



Kinderzimmer 2 GG



Keller unter 3er Garage

# Exposé - Galerie

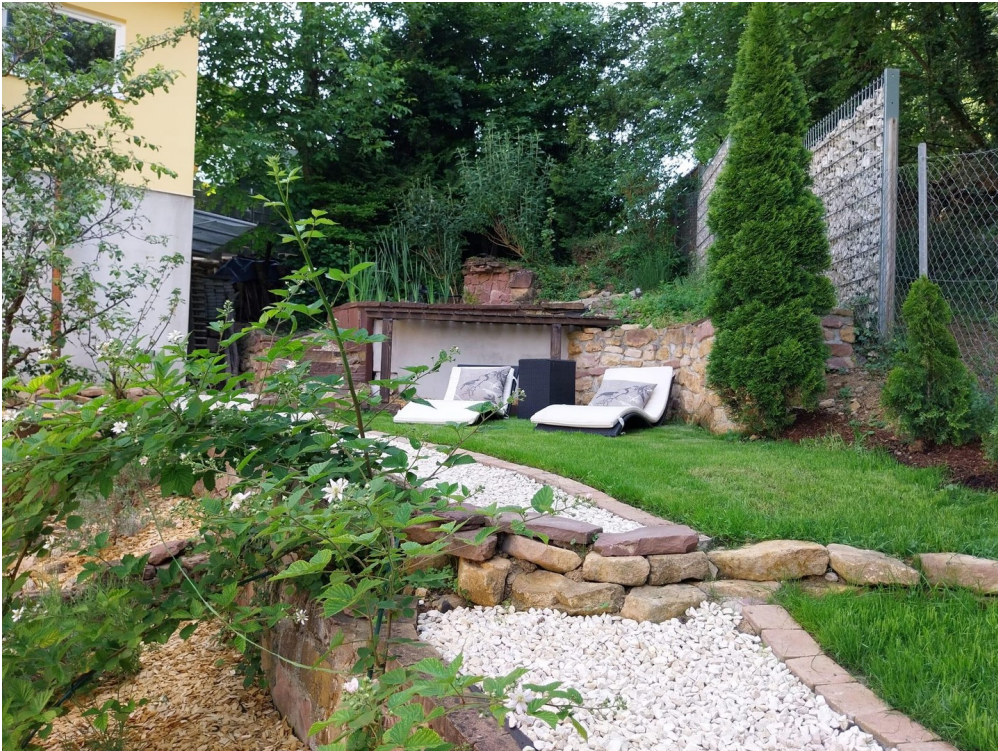


Spieleboot



Blick vom Spieleboot

# Exposé - Galerie

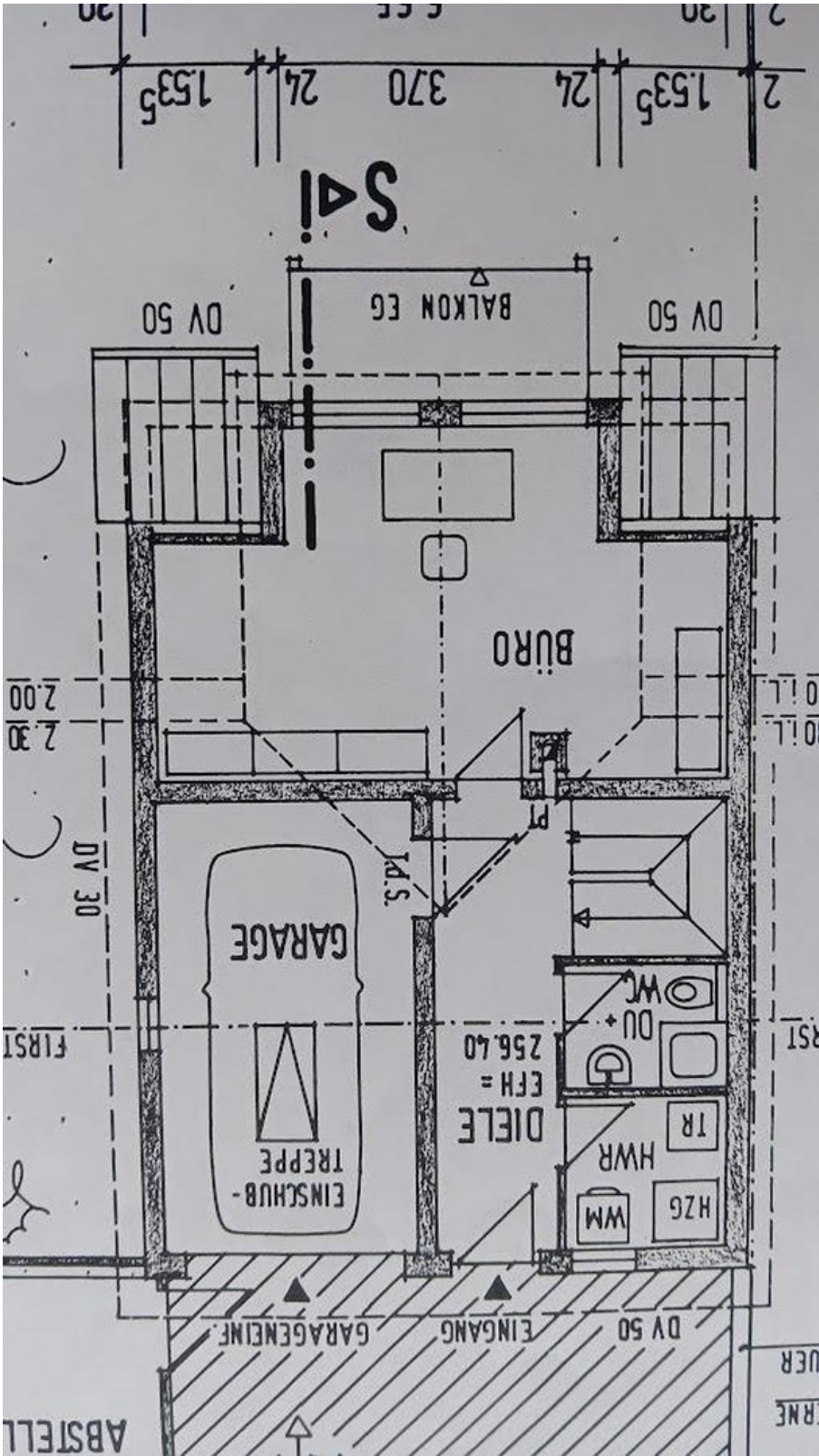


Oberer Gartenbereich



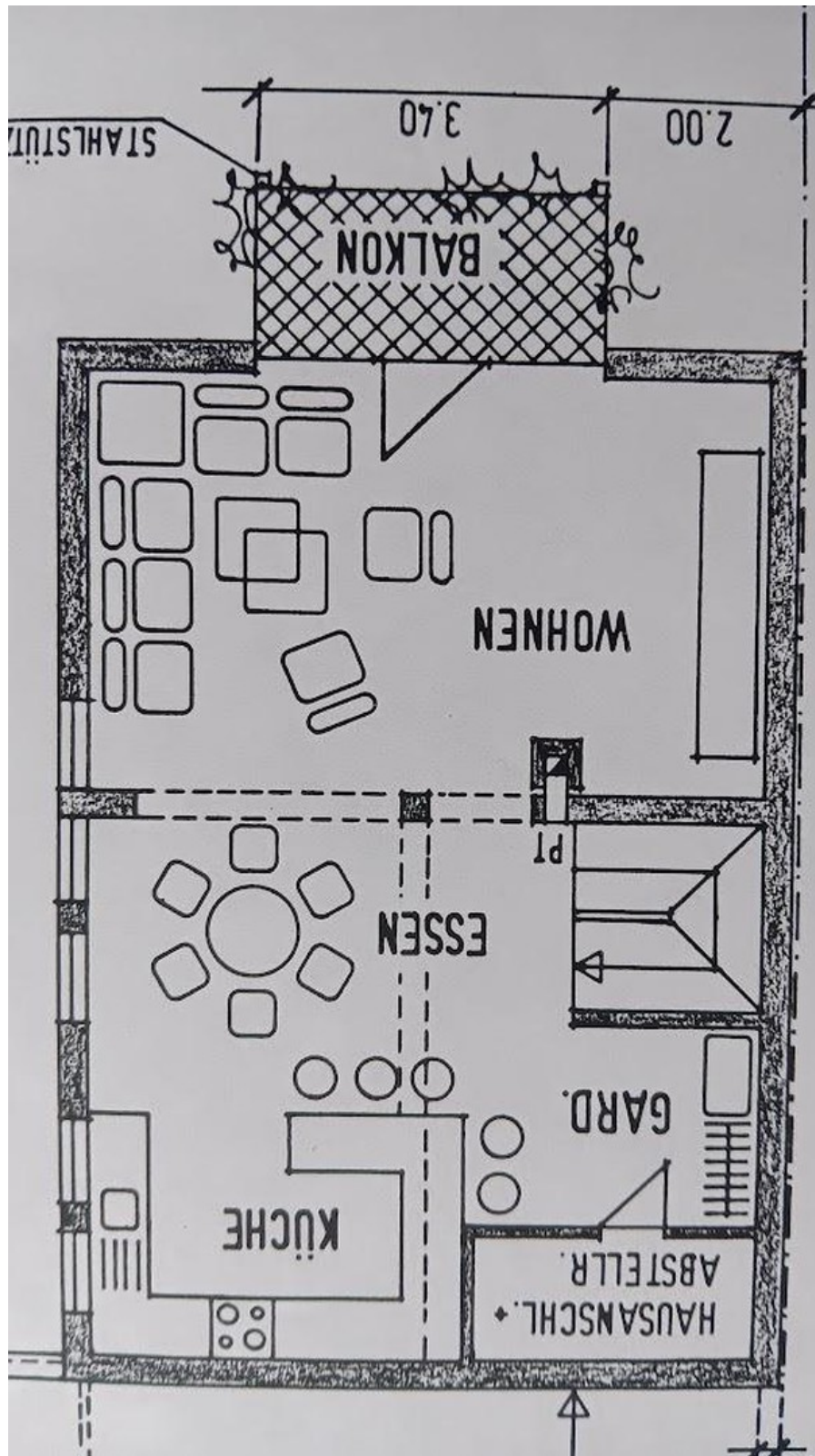
Lounge mit Blick auf Kirche

# Exposé - Grundrisse



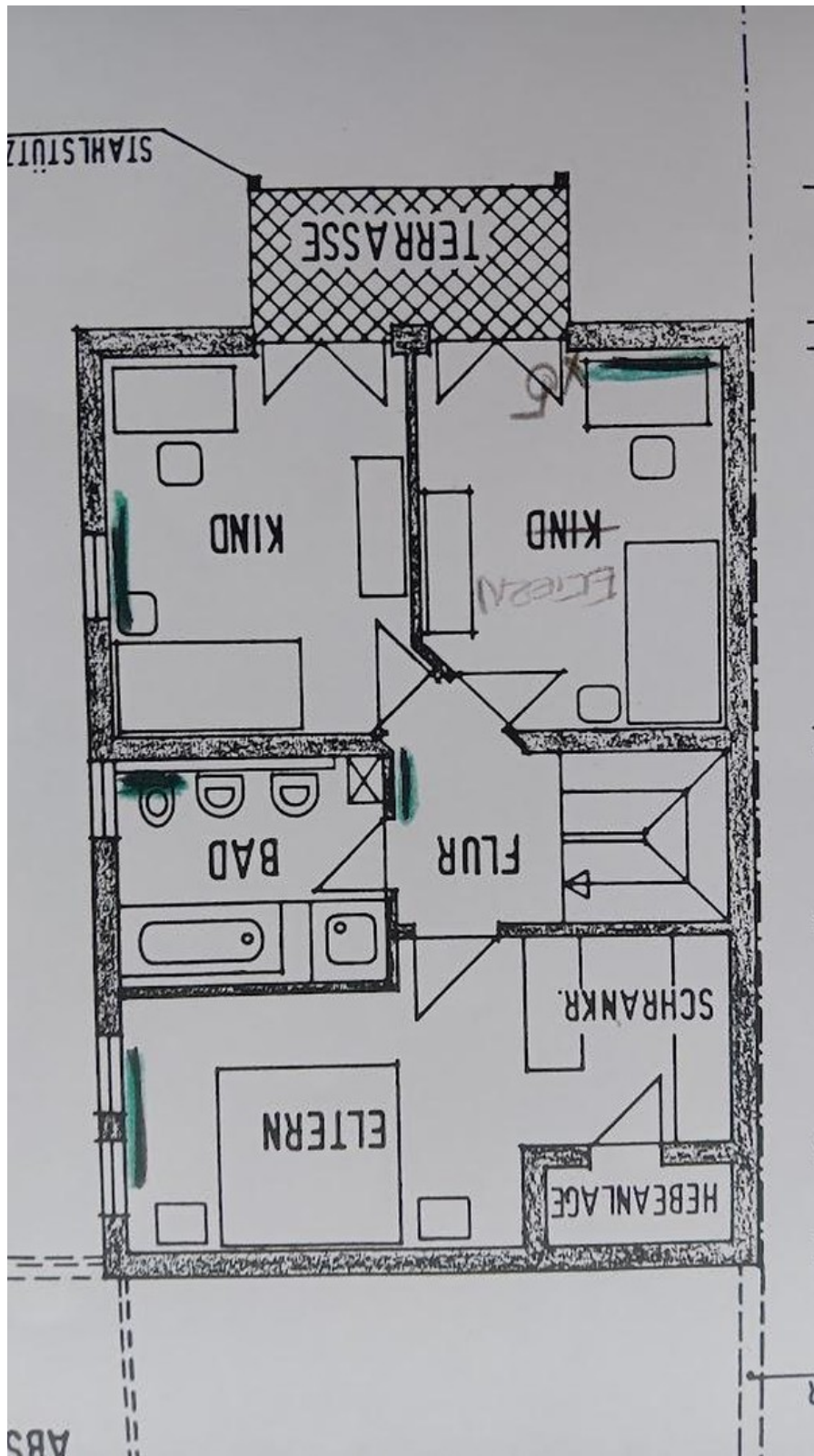
Dachgeschoss (DG)

# Exposé - Grundrisse



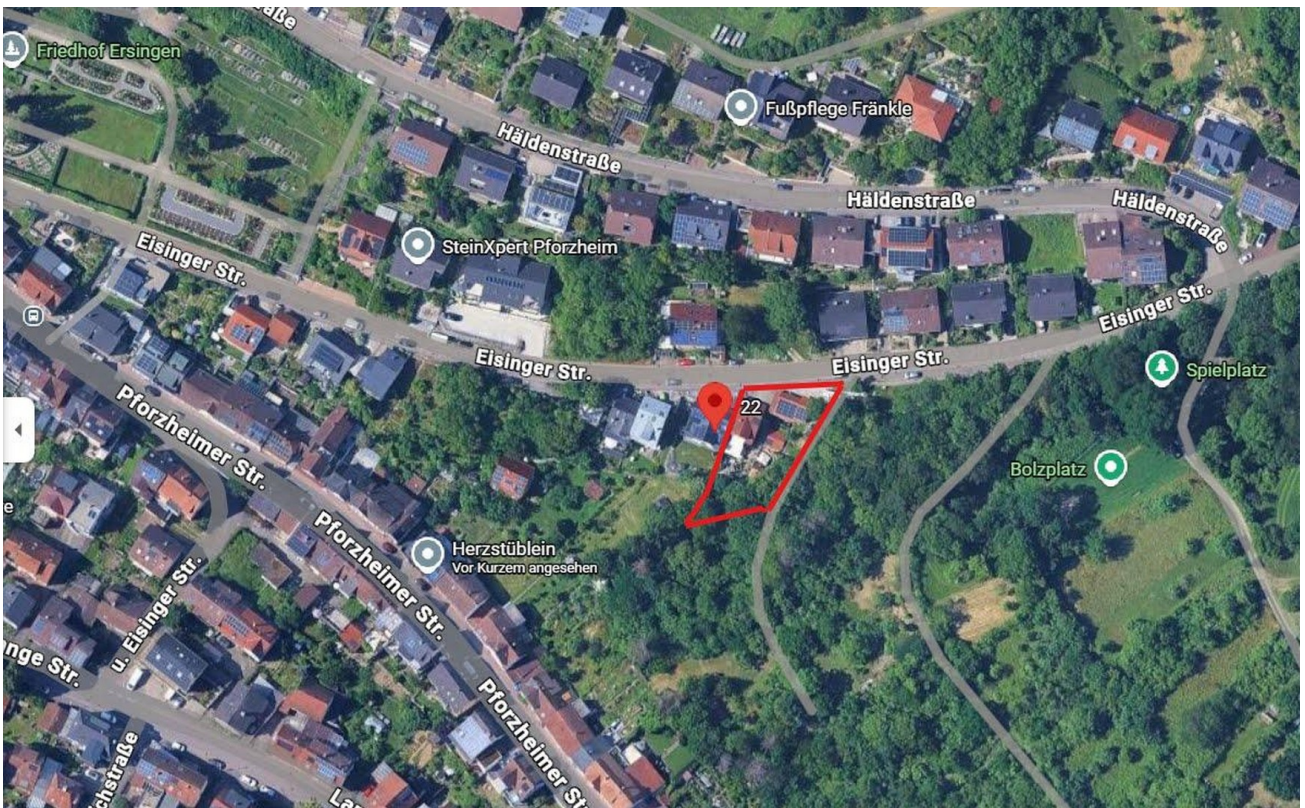
Erdgeschoss (EG)

# Exposé - Grundrisse



Gartengeschoss (GG)

# Exposé - Grundrisse



Lage Haus Eisinger Str. 22