

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Walzbachtal

### Großzügige 7-Zimmer Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. **OM-462281**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Larissa Buhk

Kelterstraße 20  
75045 Walzbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	485,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ein großes Raumangebot und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der angelegte Garten lädt zum Verweilen und Träumen ein. Überzeugen Sie sich selbst von den einzigartigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie

## Ausstattung

Das im Jahr 1949 erbaute Wohnhaus bietet auf 169 m<sup>2</sup> mit insgesamt sieben Zimmern ein großzügiges Raumangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder das Arbeiten von zu Hause. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und im Jahr 2002 durch einen Anbau erweitert, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Die Raumaufteilung ermöglicht die Einrichtung mehrerer Kinderzimmer, eines Büros sowie eines Freizeit- oder Hobbyraums und bietet somit viel Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer: ein Vollbad sowie ein Gästebad mit Dusche, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Die vorhandene Küche ist funktional und nutzbar und bietet Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet dadurch weitere Nutz- und Abstellflächen, sowie die Möglichkeiten einen HWR und eine Waschküche einzurichten.

Das 485 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen Hofbereich mit Garten und gewachsenem Baumbestand, darunter ein Kirschbaum, der zum Verweilen im Freien einlädt. Eine Garage mit integrierter Outdoor-Küche erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher

Wohnlage in 75045 Walzbachtal, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Karlsruhe. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Atmosphäre, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Walzbachtal bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar. Die Gemeinde ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen gute Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Pforzheim und Bruchsal. Der öffentliche Personennahverkehr sorgt für eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und Arbeitsstandorte.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die reizvolle Landschaft des Kraichgaus mit Feldern, Wiesen und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein und bietet einen hohen Erholungswert.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an die städtische Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßen Hausansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Büro neben Eingangsbereich



Küche mit Blick in den Hof

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad EG

# Exposé - Galerie



1.OG Blick Zimmer 2 und 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dachboden

# Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer 4



Zimmer 5 Dachboden

# Exposé - Galerie



Keller Werkstatt



Keller Heizungsraum

# Exposé - Galerie



Keller



Waschküche mit Ausgang Hof

# Exposé - Galerie



Keller



Keller