

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dettenheim

### Lichtdurchflutetes Raumwunder: Großzügiges Einfamilienhaus mit Wohlfühlgarantie



Objekt-Nr. OM-463708

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Isabel Winter

76706 Dettenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche, großzügig geschnittene Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, maximale Flexibilität und eine absolute Wohlfühlatmosphäre. Schon beim Betreten wird klar: Hier wurde Raum neu gedacht. Dank der klugen Architektur und einer Vielzahl an Zimmern bietet diese Immobilie genau den Freiraum, den Sie suchen – ob als lebendiges Familienparlament, für Paare mit dem Wunsch nach Homeoffice und Hobbys oder für Ihre vierbeinigen Familienmitglieder.

### Lichtdurchflutetes Wohnen im Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses besticht durch ein offenes und einladendes Raumkonzept. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht durch die Räume fließen und schaffen zu jeder Jahreszeit ein warmes, positives Ambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf das absolute Highlight des Hauses: die großzügige Terrasse. Sie bietet den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende, entspannte Lesestunden oder das erste Frühstück im Freien. Von hier aus blickt man direkt in den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten – eine grüne Oase, die Kindern viel Platz zum Toben, Haustieren sicheren Auslauf und Ihnen Raum für Gartenprojekte bietet.

### Loft-Feeling und Weite im Obergeschoss

Das Obergeschoss hält eine architektonische Besonderheit bereit: Zwei der Zimmer bestechen durch eine spektakuläre Deckenhöhe von bis zu 4,20 Metern, die offen bis zum Giebel ragen. Dieses einzigartige Raumgefühl erinnert an exklusive Lofts, wirkt extrem befreiend und bietet fantastische Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. für Galerie-Ebenen, gemütliche Hochbetten oder ein repräsentatives Atelier).

### Wohnkomfort bis ins Untergeschoss

Dieses Haus bietet Platz in jeder Dimension. Die Kellerräume sind keineswegs nur Nutzfläche: Dank großzügiger Fenster fällt auch hier reichlich Tageslicht ein, sodass im Untergeschoss echtes Wohngefühl aufkommt. Ob als autarker Gästebereich, Fitnessraum, Wellness-Oase oder großer Hobbyraum – Sie entscheiden.

### Top-Zustand und Zukunftssicherheit (Neubau-Standard 2026)

Sie können einziehen, ohne sich Gedanken über anstehende Sanierungen machen zu müssen. Das Objekt wurde gerade erst optisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht:

- Fassade: im April 2026 komplett erneuert – für eine moderne Optik und top Dämmwerte.
- Heizungsanlage: im März 2026 nagelneu installiert – zukunftssicher, effizient und kostensparend.

Abgerundet wird dieses einmalige Immobilienangebot durch eine komfortable Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, die nicht nur Ihren Fahrzeugen Schutz bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum bereithält.

### Fazit

Ein Haus, das sich Ihrem Leben anpasst, nicht umgekehrt. Profitieren Sie von der erstklassigen, frisch modernisierten Substanz und genießen Sie die perfekte Balance aus Großzügigkeit, Licht und Natur.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum!

## Ausstattung

Kompromisslose Wohlfühlwärme: Fußbodenheizung von der Kanzel bis zum Keller

Ein absolutes Qualitätsmerkmal dieser Immobilie ist das durchdachte und hocheffiziente Heizkonzept. Das gesamte Haus ist über alle Geschosse hinweg mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Das Besondere: Auch das komplette Kellergeschoss verfügt

über diese angenehme Flächenheizung. In Kombination mit den großen Kellerfenstern wird das Untergeschoss dadurch zu vollwertig nutzbarem Wohn- oder Arbeitsraum aufgewertet. Das System sorgt nicht nur für ein dauerhaft behagliches Raumklima und warme Füße im ganzen Haus, sondern ermöglicht auch eine völlig freie Möbelstellfläche, da keine störenden Heizkörper die Raumästhetik beeinträchtigen.

Gemütliches Flammenspiel: Der Holzofen als Herzstück

Ergänzend zur modernen Zentralheizung erwartet Sie im Wohnzimmer ein echtes Highlight für die Sinne: Ein stilvoller Holzofen. Er dient nicht nur als optischer Blickfang, der dem Raum einen eleganten, modernen Akzent verleiht, sondern sorgt besonders in den kälteren Monaten für eine unvergleichlich gemütliche Wohlfühlatmosphäre. Genießen Sie die behagliche Strahlungswärme und das beruhigende Knistern des Feuers bei einem guten Buch oder Glas Wein – ein echtes Stück Lebensqualität.

Kulinarischer Mittelpunkt: Vollausgestattete Einbauküche inklusive

Im Kaufpreis bereits vollständig enthalten ist die gepflegte Einbauküche. Sie ist optimal auf den Grundriss abgestimmt, bietet reichlich Stauraum für alle Küchenutensilien und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Hier können Sie vom ersten Tag an direkt den Kochlöffel schwingen, ohne sich um die langwierige Planung, Lieferzeiten oder die Extrakosten einer neuen Küche kümmern zu müssen.

Grünes Potenzial: Perfekt vorbereitet für die Energiewende

Aktuell ist noch keine Photovoltaik-Anlage auf dem Haus installiert – und genau darin liegt Ihre Chance zur individuellen Aufwertung: Dank der hervorragenden energetischen Dachausrichtung bietet die Immobilie die absolut idealen Voraussetzungen für die Nachrüstung einer PV-Anlage. In Kombination mit der brandneuen Heizungsanlage (2026) können Sie das Haus mit minimalem Aufwand in ein echtes, autarkes Energie-Effizienzwunder verwandeln.

Zukunftssichere Technik (Modernisierung 2026)

Ergänzt wird die hervorragende Innenausstattung durch die erst kürzlich (Frühjahr 2026) komplett erneuerte Zentralheizung und die frisch sanierte Fassade. Sie erwerben hier ein technisch absolut zeitgemäßes Haus, bei dem in den nächsten Jahren keinerlei Investitionsstau zu erwarten ist.

Fazit zur Ausstattung

Die Ausstattung dieser Immobilie besticht durch die perfekte Kombination aus moderner, zukunftssicherer Technik und hohem Gemütlichkeitsfaktor. Vom warmen Fußboden im Keller bis hin zum prasselnden Kaminfeuer im Wohnzimmer – hier wurde an alles gedacht, was modernes Wohnen ausmacht, inklusive des perfekten Potenzials für Ihre eigene grüne Stromerzeugung.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden nur nach Vorlage einer aktuellen, bonitätsunabhängigen Finanzierungsbestätigung und/oder eines Eigenkapitalnachweises vergeben.

## Lage

Ruhig, naturnah und absolut sicher

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten und familienfreundlichsten Lagen von Liedolsheim. Das Haus ist in einem verkehrsberuhigten Bereich gelegen, der komplett frei von Durchgangsverkehr ist. Hier können Kinder noch unbeschwert vor der Haustür spielen und Sie genießen eine Oase der Ruhe abseits des Alltagsstresses.

Natur pur direkt vor der Haustür

Ein unschlagbarer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Nach nur ca. 100 Metern erreichen Sie den Ortsrand, an den sich weitläufige Felder, Wiesen und Spazierwege anschließen. Ob für die morgendliche Joggingrunde, ausgedehnte Spaziergänge mit dem Hund oder Fahrradtouren mit der Familie – die Natur beginnt hier quasi direkt hinter dem Gartenzaun.

Auch für die jüngsten Familienmitglieder ist bestens gesorgt: In nur 50 bis 100 Metern Entfernung befindet sich ein moderner Kinderspielplatz mit einem einladenden und abwechslungsreichen Geräteangebot. Ein Paradies für Kinder, das bequem und sicher zu Fuß erreicht werden kann.

Hervorragende Infrastruktur im Ort

Liedolsheim verbindet idyllischen Dorfcharakter mit einer autarken und lebendigen Infrastruktur. Direkt im Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

- Familie & Bildung: Kindergärten und eine Grundschule sind direkt ansässig und sichern kurze, sichere Wege für Ihre Kinder.
- Lebensqualität: Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gemütliche Restaurants und Gaststätten sorgen für eine hohe Lebensqualität direkt vor Ort.

Beste Anbindung und schnelle Wege im Umland

Wer doch einmal mehr Auswahl benötigt, profitiert von der strategisch hervorragenden Lage im Hardtwald-Umland. Innerhalb eines Radius von nur 10 Kilometern (unter anderem in den Nachbarorten oder Städten wie Linkenheim-Hochstetten oder Philippsburg) finden Sie eine lückenlose Infrastruktur:

- Große Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte
- Umfassende medizinische Versorgung mit Allgemeinmediziner und Apotheken
- Sämtliche weiterführende Schulformen (Realschulen, Gymnasien und Gemeinschaftsschulen)

Auch ohne Auto bleiben Sie flexibel: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist direkt im Ort gegeben, sodass umliegende Zentren sowie der Karlsruher Wirtschaftsraum bequem und umweltfreundlich erreichbar sind.

Fazit

Diese Lage bietet die seltene und perfekte Symbiose aus absolut sicherer Ruhe, direkter Nähe zu Feldern und Wiesen und einer hervorragenden Infrastruktur für Groß und Klein. Ein idealer Ort, um anzukommen und aufzuwachsen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



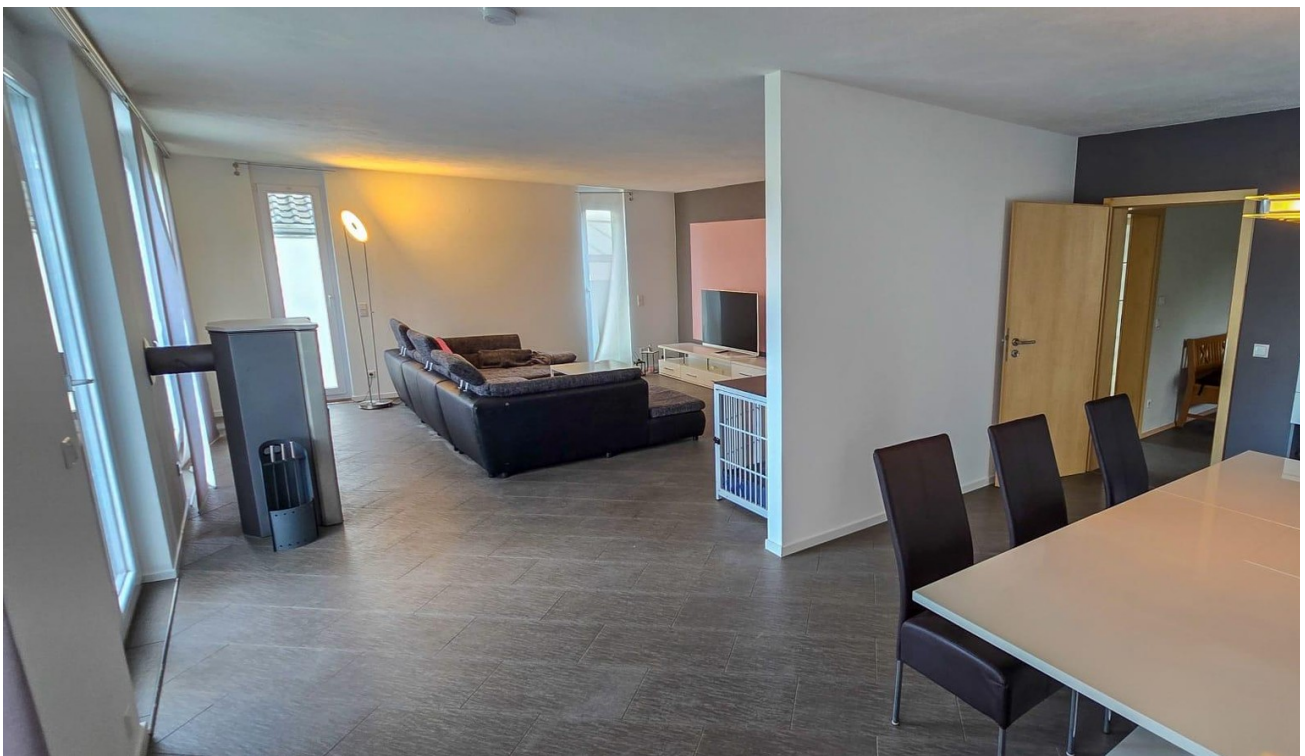
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

