

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuenbürg

**Freistehendes Haus mit 2 Wohnungen, Dachpotenzial & Südterrasse. Ideal für die große Familie!**



Objekt-Nr. OM-465574

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:  
Familie Müller

75305 Neuenbürg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.550,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Blick durch die Fenster fällt ins Grüne, das Wohnzimmer öffnet sich zur überdachten Loggia – perfekt, um die Morgenruhe bei einer Tasse Kaffee zu genießen. Küche und Esszimmer laden zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während das gemütliche Schlafzimmer Ruhe verspricht. Das Tageslichtbad und die teilweise hohen Decken in Wohn-/Ess- und Schlafzimmer sind wie im Altbau und rundet das harmonische Raumgefühl ab.

Fast identisch gestaltet sich die Wohnung im Obergeschoss. Nur die Küche ist kleiner und doch wirkt sie durch den erhöhten Ausblick noch luftiger, noch weiter. Die zusätzliche, großzügige Terrasse (über 20 m<sup>2</sup>) eröffnet einen Rückzugsort unter freiem Himmel in Richtung Süden – ideal für warme Sommerabende oder sonnenbeschienene Lesestunden. Hier oben wohnen Sie auf etwa 75 m<sup>2</sup> – mit Fernblick und Herz.

Noch unausgebaut, aber voller Potenzial: Das Dachgeschoss wartet darauf, neu zum Leben erweckt zu werden. Die Aussicht von hier? Atemberaubend. Direkt in den Wald und bis zum Horizont. Wer Platz für kreative Ideen sucht – hier ist er.

Zwei helle, ausgebaute Räume, rund 32 m<sup>2</sup>, mit Tageslicht, Heizung und jeweils eigenem Zugang zur hinteren Gartenterrasse eröffnen weitere Möglichkeiten. Ob Homeoffice, Atelier, Gästezimmer, zusätzliche Schlafzimmer für die Familie oder einfach ein Ort für die Hobbys, die im Alltag zu kurz kommen – dieser Bereich ergänzt das Haus perfekt.

Für Liebhaber – und für die Zukunft gedacht

Dieses Schwarzwaldhaus ist kein Neubau von der Stange. Es ist ein Zuhause für Menschen, die das Authentische lieben. Für Familien, die gemeinsam leben möchten. Für Visionäre, die Altes erhalten und Neues gestalten wollen. Und nicht zuletzt: eine reizvolle Kapitalanlage.

Hier das absolute Highlight

Die Wohnung im Obergeschoß ist frei und nicht vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoß wird voraussichtlich zum 01.10.2026 frei. Somit genug Zeit um Pläne zu schmieden und das ganze Haus für sich oder für die gesamte Familie zu nutzen.

## Ausstattung

Die Highlights im Überblick

- Ruhige Sackgasse mit nur 12 Häusern
- Zwei vollwertige 3-Zimmer-Wohnungen mit je Küche und Bad
- Terrasse & Loggia mit Blick ins Grüne
- Charmante Fassadenelemente mit Schindeln und Fensterläden
- Teilweise original Kirschholzdielen im EG und OG
- Stilvolle Holztreppe im Treppenhaus und hohe Decken (bis zu 2,90 m) in den Wohnungen
- Holzofen im Erdgeschoss im alten Kachelofen integriert
- Zwei zusätzliche, voll ausgebaute Räume im UG (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus
- Zwei Einbauküchen in den Wohnungen im Kaufpreis enthalten
- Wunderschöne Fernsicht in Richtung Wald und zum historischen Bahnhofsgebäude
- Kein Denkmalschutz

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Schon von außen verzaubert das freistehende Zwei-Familienhaus mit seinen Schindeln, Fensterläden und dem urigen Charme vergangener Zeiten. Wer hier eintritt, spürt sofort: Dieses Haus ist kein Ort – es ist ein Gefühl.

Versteckt in einer charmanten, kaum befahrenen Sackgasse – dort, wo sich das ehrwürdigen Schloss Neuenbürg und den stillen Pfaden ins Grösseltal verliert – liegt dieses ganz besondere Zuhause: ein liebevoll erhaltenes, teils in Fachwerk errichtetes Schwarzwaldhaus aus dem Jahre 1912. Voller Charakter, voller Geschichte und bereit für ein neues Kapitel.

Das 2-Familien-Haus befindet sich in sehr attraktiver Lage von Neuenbürg, einer malerischen Stadt im Enzkreis, eingebettet in die idyllische Landschaft des nördlichen Schwarzwalds. Das Finanzamt Neuenbürg und das Schloß Neuenbürg sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Wohnumfeld bietet eine harmonische Mischung aus Natur und städtischer Infrastruktur. Zahlreiche Wander- und Radwege, Wälder und Grünflächen in unmittelbarer Umgebung laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein und bieten hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Die B294 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Pforzheim, Calw sowie in Richtung Karlsruhe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe, ebenso wie der Bahnhof Neuenbürg (Süd), der regelmäßige Verbindungen nach Pforzheim bietet.

Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch gastronomisch und kulturell hat Neuenbürg einiges zu bieten – das Schloss Neuenbürg mit Museum, Veranstaltungen und Restaurant ist ein beliebter Treffpunkt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre naturnahe Umgebung, die ruhige Wohnlage sowie die gute Erreichbarkeit – eine perfekte Kombination für alle, die Wert auf Lebensqualität, Erholung und eine solide Infrastruktur legen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Whg. 1 EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer, orig. Kachelofen

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer Holzofen



EG Loggia Aussicht

# Exposé - Galerie



EG Küche mit Essplatz



EG Bad mit Fenster



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Whg. 2 / OG Flur



OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Loggia

# Exposé - Galerie



OG Ausblick Loggia



OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



DG nicht ausgebaut



DG Weitblick

# Exposé - Galerie



UG Raum 1 (ausgebaut)



UG Raum 2 (ausgebaut)

# Exposé - Galerie



UG Terrasse



Zugang Garten



Treppenaufgang aussen