

# Exposé

## Reihenendhaus in Karlsbad-Auerbach

### Provisionsfreies Einfamilienhaus in wunderschöner Lage



Objekt-Nr. OM-465858

### Reihenendhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
B.Schwarz

76307 Karlsbad-Auerbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	427,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Reihenendhaus mit schönem Gartenanteil sowie Terrasse und Balkon. Zusätzlich zur Wohnfläche von 104 qm ist das Dachgeschoss bei Bedarf ausbaubar.

## Ausstattung

Das Haus hat eine neuwertige Ölzentralheizung mit 2 neuwertigen Öltanks aus dem Jahre 2019 zusätzlich einen offenen Kamin. Das Gebäude ist vollunterkellert mit Heizraum, großem Hobbyraum und einem weiteren Kellerraum.

Dem Windfang angeschlossen befindet sich die Gäste-Toilette im EG.

Es ist renovierungsbedürftig so sind die z.B. wie auf den Bildern zu sehen die Böden der Wohnräume im Estrich-Zustand nach Entfernung des geklebten Teppichbodens.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus steht sofort und makler-frei zur Verfügung, d.h. keine Provision erforderlich.

Die Garage befindet sich auf einem eigenen Grundstück mit 33 m und bietet daher noch einen zusätzlichen Stellplatz.

Der Kaufpreis für das Garagengrundstück beträgt 15.000 EUR. Der Energieausweis liegt voraussichtlich zur Besichtigung vor.

Tel.: 0173/5220205 o. 07246/4150.

## Lage

Das Haus befindet sich in Karlsbad-Auerbach in sehr schöner und ruhiger Lage. Der Ort ist zentral zwischen den Städten Karlsruhe und Pforzheim gelegen.

Das Grundstück ist direkt an einer Wiese mit Blick ins Grüne gelegen. Der Teilort Auerbach hat ca. 1.850 Einwohner und verfügt über Kindergarten und Grundschule.

Ein Gymnasium und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und sonstigen Bedarf befinden sich im Hauptort der Gemeinde Langensteinbach. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Anwesen in ca. 20m Entfernung mit Anschluss an Langensteinbach, von wo man über einen S-Bahn-Anschluss ins Verkehrsnetz der KVV gelangt.

Die Autobahnanschlussstelle Karlsbad ist in 5 km Entfernung erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon im OG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Hauseingang

# Exposé - Galerie



DG, ausbaufähig



Treppenhaus



Schlafen 2 im OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im OG



Schlafen 1 im OG

# Exposé - Galerie



DG mit Abgang



Aussicht 2 vom Balkon OG