

Exposé

Doppelhaushälfte in Pfinztal

Exklusive Doppelhaushälfte, Baujahr 2021, mit großzügiger Wohnfläche & gehobener Ausstattung



Objekt-Nr. OM-470818

Doppelhaushälfte

Verkauf: **825.000 €**

76327 Pfinztal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	312,00 m ²	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	170,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	211,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kontaktnummer: 0160 231 70 73.

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen, eine exklusive Ausstattung und ein großzügiges Wohngefühl.

Erdgeschoss:

Auf dieser Ebene finden Sie die Haustechnik, Lager- und Abstellmöglichkeiten und einen abgeschlossenen, hellen Wohnbereich mit eigenem Bad und WC. Diesen Bereich können Sie als Freiberufler z.B. als Büro oder als Wohnraum für das älteste Kind nutzen. Diese Ebene hat auch Zugang zum Garten.

1. Obergeschoss:

Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit insgesamt ca. 56 m², der durch seine fließende Raumgestaltung ein beeindruckendes Raumgefühl vermittelt. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse und dem Garten.

Im Wohnbereich wurde hochwertiger Echtholzparkett mit strukturierter Oberfläche verlegt.

Hier wurde die ursprüngliche Planung angepasst und optimiert. Es wurde ein zusätzliches Gäste-WC realisiert, ausgestattet mit Naturstein-Waschbecken und Hansgrohe Armaturen. Die vorhandene Nische eignet sich ideal für maßgefertigte Einbauschränke.

2. Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer, darunter ein Elternschlafzimmer mit offener Ankleide.

Hochwertiges Badezimmer mit Ausstattung von Villeroy & Boch, Hansgrohe Armaturen, Badewanne mit Aussicht und einer Walk-in-Dusche mit Regenfunktion.

Dachgeschoss:

Ausgebaute Dachfläche (ca. 25 m²) mit Parkettboden, Dachfenstern, integrierten Spotlights.

Die Fläche eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder auch als Büro.

Obwohl diese Fläche offiziell als Nutzfläche ausgewiesen ist, bietet sie in Qualität und Nutzbarkeit nahezu Wohnraumniveau und stellt eine vielseitig nutzbare zusätzliche Fläche im Haus dar.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Das Haus entspricht dem KfW-55-Standard und überzeugt mit einer hervorragenden Energieeffizienzklasse A+.

Fußbodenheizung mit moderner Wärmepumpe

Hochwertige 80x80 cm Fliesen im Eingangsbereich, Kellerbereich sowie in allen drei Badezimmern

Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Dachgeschoss

Bodentiefe Fenster für maximale Lichtverhältnisse

Terrassenfenster mit Raffstore, alle anderen Fenster mit elektrischen Rollläden

Deckenspots im gesamten Haus

Alle Armaturen von Hansgrohe

Alle WC-Anlagen mit hochwertigen Vitra V-Clean mit Bidetfunktion (mit Warmwasser), Luft-Absaugung und beheizter Sitzfläche

Badewanne mit Ausblick durch Dachfenster

Zwei Gäste-WCs mit Naturstein-Waschbecken

Individuell steuerbare Raumtemperatur durch separate Thermostate in jedem Zimmer mit Funksystem

LAN-Anschluss in allen Zimmern

Vier Ebenen mit optimaler Verbindung über das zentrale Treppenhaus

Zentrale Entkalkungsanlage für dauerhaft optimale Wasserqualität im gesamten Haus

Außenbereich:

Die Terrasse (ca. 3 x 7 m) ist mit hochwertigen 75x75 cm Fliesen auf Stelzlagern mit Drainagefunktion ausgeführt.

Eine hochwertige Markise wurde Ende 2025 installiert und sorgt für optimalen Sonnenschutz.

Der Garten ist aufwendig gestaltet mit Zypressen, Glanzmispeln, Kirschlorbeer sowie Obstbäumen (Kirsche und Pflaume) und bietet ganzjährig ein gepflegtes, grünes Gesamtbild.

Eine automatische Gartenbewässerungsanlage sorgt für eine komfortable Pflege der Außenflächen.

Das Grundstück ist vollständig mit einem Metallzaun eingefriedet.

Weitere Merkmale:

Zwei Auto-Stellplätze hintereinander

Wallbox vorhanden – ideal für Elektro- oder Hybridfahrzeuge

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein vergleichbares Objekt dieser Qualität, Größe und Baujahres ist am Markt nur selten verfügbar. Die Kombination aus neuwertigem Zustand, großzügiger Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die schriftlichen Anfragen können über das ohnemakler.net Portal gestellt werden.

Sie können mich gerne auch telefonisch kontaktieren. Sollte ich aufgrund meiner beruflichen Tätigkeit Ihren Anruf nicht sofort entgegennehmen können, rufe ich Sie selbstverständlich schnellstmöglich zurück.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung ausschließlich mit ernsthaften Kaufinteressenten.

Das Haus wird "ohne Einbauküche" übergeben.

Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Wöschbach.

Pfinztal ist mit 18.000 Einwohnern eine von den einwohnerstärksten Gemeinden Baden-Württembergs und grenzt im Westen an die Stadtgrenze zu Karlsruhe. Obwohl vor den Toren der zweitgrößten Stadt Baden-Württembergs hat Pfinztal ein eigenes Stadtleben mit allen

Geschäften des täglichen Bedarfs, nette Cafes und Restaurants, namhaften Firmen, Ärzten und jegliche Infrastruktur von Kita bis Altenheim.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Haus von außen



Garten obere Ebene

Exposé - Galerie



Garten obere Ebene



Garten

Exposé - Galerie



Garten untere Ebene



Haus mit Wallbox



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Gastzimmer EG

Exposé - Galerie



Gastzimmer EG



WC mit Dusche EG

Exposé - Galerie



WC mit Dusche EG

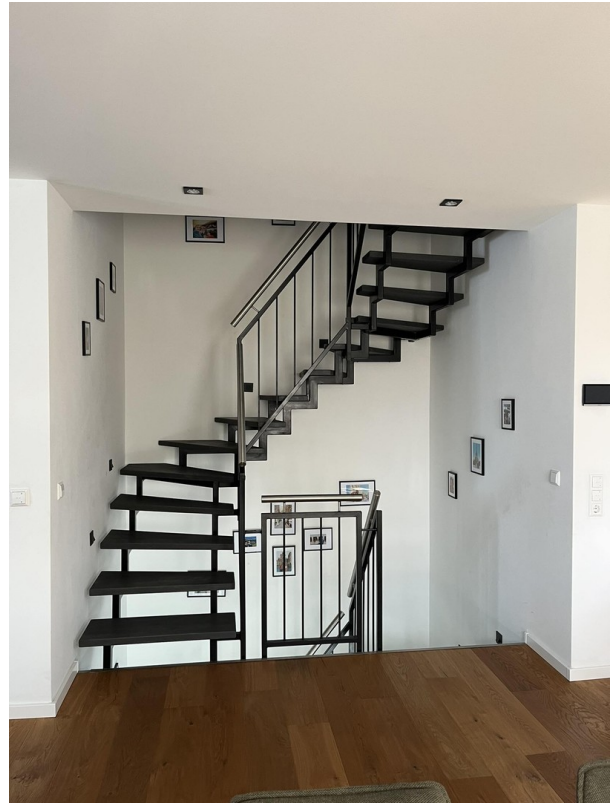


Kellerraum

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Gäste-WC 1. OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC 1. OG



Bespiel für Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Beispiel für Küche 1. OG



Beispiel für Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Küche leer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten von der Terasse



Diele 2. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG



Badezimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG



Badezimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG



WCs mit Bidet

Exposé - Galerie



WCs mit Bidet



WCs mit Bidet

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Elternzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Elternzimmer 2. OG



2. Schlafzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss (3. OG)



Dachfenster

Exposé - Galerie



Aussicht vom Dachfenster



Markise



Terassenfenster mit Raffstore

Exposé - Galerie

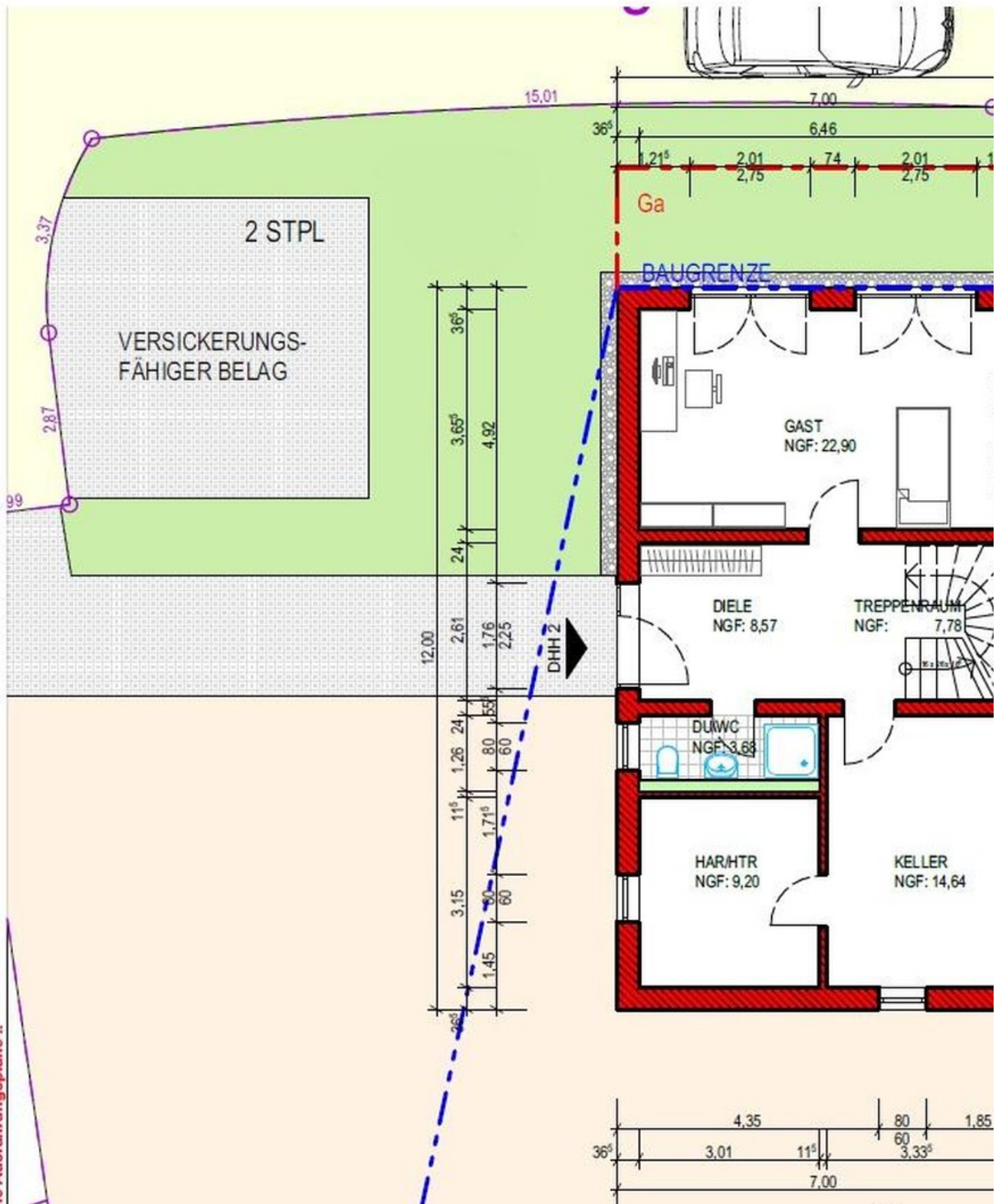


Haus von außen



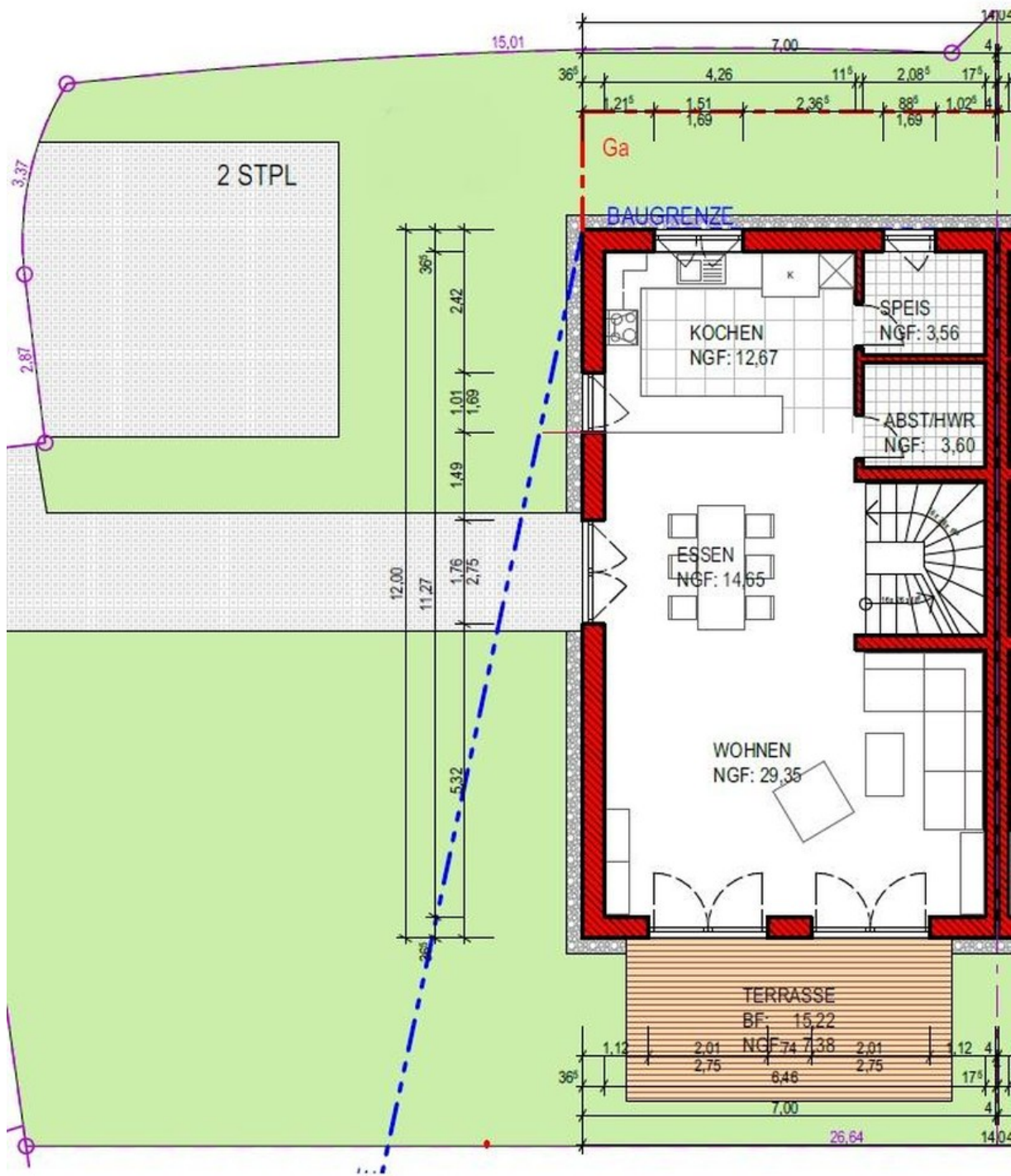
Haus von außen

Exposé - Grundrisse



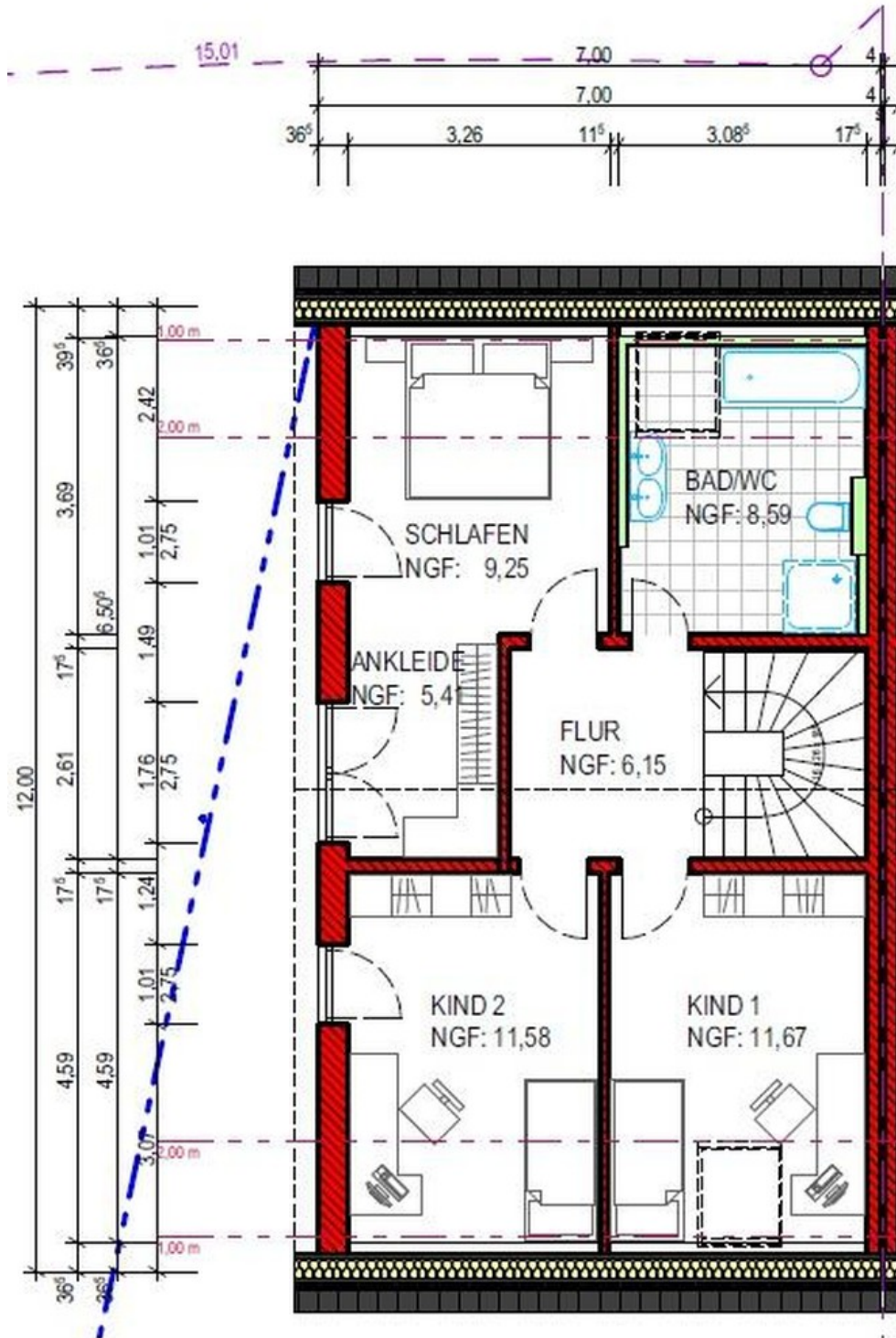
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG