

E X P O S É

Ihr neues Zuhause in Pfinztal-Wöschbach



Front / Außenansicht

Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Kamin, Photovoltaik, ...

Bergstraße 4a · 76327 Pfinztal-Wöschbach

Kaufpreis: 398.000,- € · Provisionsfrei von Privat

ca. 160 m²+
Wohnfläche

5 Zimmer
inkl. 3 Schlafzimmer

ca. 263 m²
Grundstück

Bj. 1982
Permanent saniert

Privatverkauf · Kein Makler · Keine Provision für Käufer

Lage & Umgebung



Luftbild / Lageplan Wöschbach

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im idyllischen Pfinztal-Wöschbach – einem kleinen, familienfreundlichen Ortsteil östlich von Karlsruhe, eingebettet ins Tal der Pfinz und am Rande des Schwarzwaldes. Rund zwei Drittel der Umgebung stehen unter Landschaftsschutz, Rad- und Wanderwege starten quasi vor der Haustür.

Alles, was Familien brauchen – direkt vor Ort:

Kindergärten & Grundschule in Wöschbach vorhanden · Weiterführende Schulen inkl. Gymnasium in Pfinztal-Berghausen · Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Ort und in Berghausen · Zahlreiche Sport- und Kulturvereine

Optimale Verkehrsanbindung

Buslinie zur S-Bahn-Haltestelle Pfinztal-Berghausen (S5 Richtung Karlsruhe/Pforzheim, ohne Umsteigen) · B10/B293 in ca. 5 Minuten erreichbar · Autobahn A5/A8 in ca. 15 Fahrminuten

Das Haus im Überblick

Diese vollständig unterkellerte charmante Doppelhaushälfte bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche (plus ca. 70 m² Nutzfläche im Keller) alles, was eine Familie mit Kindern sich wünscht: großzügige, helle Räume, einen sonnigen Garten mit Süd-West-Ausrichtung, einen wunderbaren Wintergarten mit großer Terrasse sowie eine Doppelgarage – alles in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Das Esszimmer im Erdgeschoss und das Badezimmer im 1. Obergeschoss bieten einen unverbaubaren Blick ins Grüne.



Moderne Technik (elektrische Rollläden und Markisen, smarte Heizungssteuerung, elektrisches Garagentor) sind bereits verbaut und können vom neuen Eigentümer auf Wunsch und mit Einweisung genutzt werden.

Aufteilung

Erdgeschoss

Eingangsdiele mit Treppenhaus · Modernes Duschbad · Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten, zur Terrasse und zum Garten · Getrennter Ess- und Wohnbereich · Separate Küche

1. Obergeschoss

Flur · Elternschlafzimmer mit Balkon (Süd-West) · 2 Kinderzimmer, eines davon mit eigenem Balkon · 2 Tageslichtbäder (eines davon mit Badewanne, Dusche, Bidet & 2 Waschbecken) ·

2. Obergeschoss

Ausgebauter **Spitzboden**, nicht als Wohnfläche ausgewiesen. 2 Räume und separates Bad (WC/Dusche)

Keller & Garage

Vollständig ausgebauter Keller mit 3 Kellerräumen, Waschküche, Heizungsraum und Flur · Direktzugang zur Doppelgarage vom Keller · Praktischer Wäscheabwurfschacht direkt in den Waschraum

Zusätzlicher PKW-Stellplatz im Freien vor dem Haus

Ausstattung & Modernisierungen

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde in den vergangenen Jahren konsequent modernisiert – so profitiert die neue Eigentümerfamilie von einer modernen Haustechnik bei gleichzeitig charmanter, bewohnter Atmosphäre.

Auszug aus den Modernisierungen der letzten 5 Jahre:

2020	Einbau einer Entkalkungsanlage
2020	Modernisierung Terrasse
2021	Neue Gaszentralheizung Viessmann (Baujahr Heizanlage 2022)
2021	Installation Wallbox für Dienstwagenladung (E-Auto)
2023	Neuer energieeffizienter Holzkamin im Wohnzimmer
2024	Warmwasseraufbereitung mit Solarthermie
2024	Einbau Photovoltaikanlage mit Speicher – Solarstrom vom eigenen Dach
2024	Neuer Sicherungskasten
2025	Neue Heizkreisverteiler und Ventile der Fußbodenheizung
2025	Erneuerung der Markise in Wintergarten und Schlafzimmer

Besonderheiten

Das Haus ist keine klassische Doppelhaushälfte. Es war damals der Anbau an das elterliche Haus durch den Sohn. Dadurch befinden sich auf dem Flurgrundstück zwei Häuser die jedoch komplett voneinander getrennt sind. Eine entsprechende Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG ist vorhanden und kann nach Besichtigung eingesehen werden. Eine Realteilung der beiden Grundstücke ist grundsätzlich möglich, wenn vom neuen Eigentümer gewünscht.

Alle Fakten auf einen Blick

Objektart	Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)
Adresse	Bergstraße 4a, 76327 Pfinztal-Wöschbach
Baujahr	1982
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Nutzfläche Keller	ca. 70 m ²
Grundstück	ca. 263 m ² (Miteigentumsanteil, WEG)
Zimmer gesamt	5 Zimmer (3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Duschbad)
Etagen	2 Geschosse + ausgebauter Spitzboden (ca. 40 m ²) + Keller (ca. 70 m ²)
Wintergarten	Ja, mit Süd-West-Ausrichtung und Terrassenzugang
Balkon	2 Balkone (Süd-West)
Garage	Doppelgarage (direkt vom Keller erreichbar)
Stellplatz	1 Freiplatz
Heizung	Gas-Zentralheizung Viessmann (Bj. 2022), Fußbodenheizung
Warmwasser	Solarthermie (seit 2024)
Photovoltaik	Ja (seit 2024)
Wallbox (E-Auto)	Ja (seit 2021)
Energieausweis	Verbrauchsausweis, Klasse F
Endenergieverbrauch	175,4 kWh/(m ² ·a)
Wesentl. Energieträger	Gas (Biogas)
Gültig bis	03.09.2035
Kaufpreis	398.000,- € · Provisionsfrei
Verfügbarkeit	sofort

Impressionen



Seitenansicht / Außenbereich]



Wohnzimmer / Kamin



Wohnzimmer Richtung Esszimmer



Esszimmer/ Eingang Küche



Esszimmer Richtung Wohnzimmer



1OG Badezimmer



1OG Badezimmer



1OG Schlafzimmer



2OG Bad



2OG links



2OG rechts

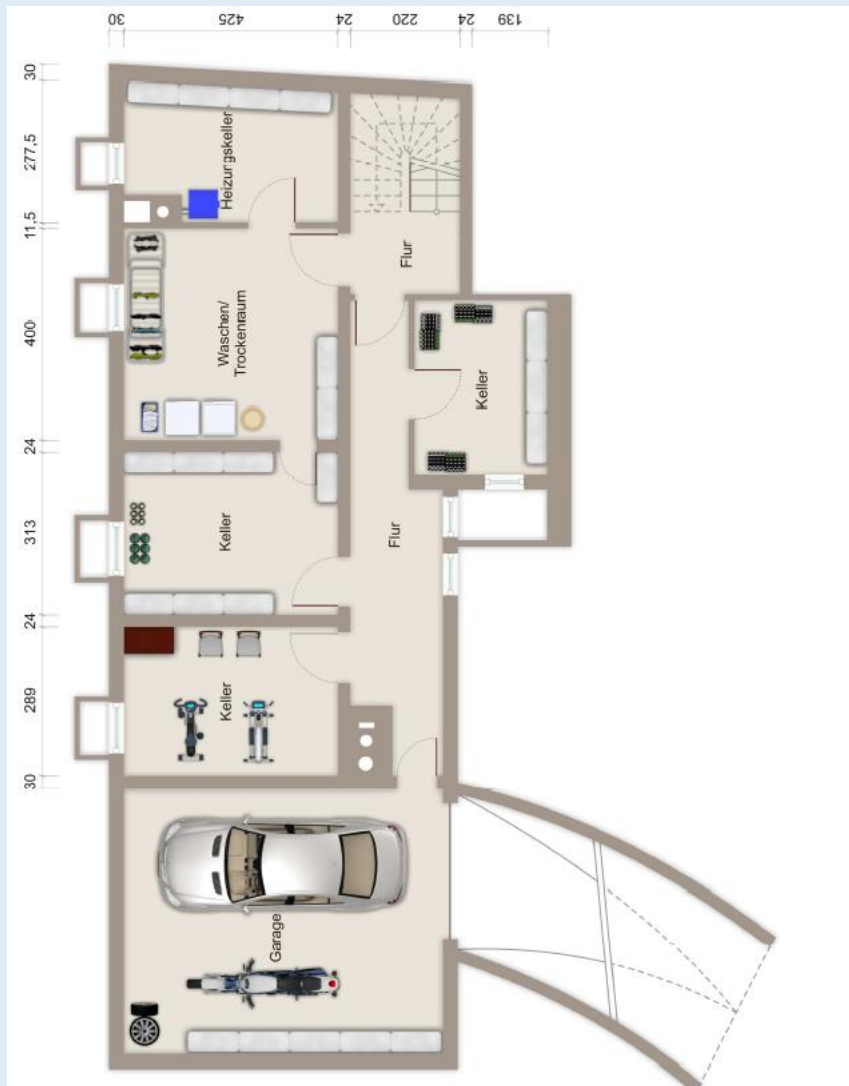
Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. OG



Grundriss Keller



Lageplan

Kontakt & nächste Schritte

Sie möchten das Haus besichtigen oder haben Fragen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Privateigentümer · Provisionsfrei

Name: Patrick Fauti

Telefon: 0173 – 764 63 54

E-Mail: patrick@v-ti.de

Bergstraße 4a · 76327 Pfinztal-Wöschbach

Hinweis: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben und vor Ort zu prüfen. Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.