

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Keltern

**Großzügige DHH - Garage - 2 Stellplätze - Top Zustand -  
begehrte Lage**



Objekt-Nr. **OM-264374**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **552.000 €**

75210 Keltern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.02.2024
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geschmackvolle DHH wurde 2004 in massiver Bauweise von einem regionalen Bauträger erstellt. Sie weist ein durchdachtes und stimmiges Raumkonzept auf und ist vollunterkellert.

Es erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnfläche von ca. 160 qm und eine Wohnnutzfläche von 272 qm.

Die Immobilie wurde 2010 um einen Eckbalkon mit einer Fläche von 20qm (in Wohnfläche nicht mit eingerechnet) erweitert.

EG:

Im Eingangsbereich befindet sich der Flur mit Garderobe und WC.

Von hier aus gelangt man in den hellen Wohn/Essbereich und von dort auf den großen Eckbalkon.

Eine moderne und hochwertige Einbauküche (Geräte von Miele) vervollständigt diese Etage.

OG:

Hier sind 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer/Arbeitszimmer

sowie das Bad (Tageslicht) untergebracht.

DG:

Im ausgebauten, großen und gemütlichen Dachgeschoss mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten und seinem fantastischen Ausblick kann man die Seele baumeln lassen.

Keller: Hier befinden sich die Waschküche, ein Vorratsraum, und ein Duschbad, sowie der der große helle Hobbyraum mit Zugang zum Garten. In den Garten kann man zusätzlich auch über eine Außentreppe gelangen.

Die zum Objekt gehörende Garage ist vollunterkellert, womit weiterer Stauraum zur Verfügung steht..

Zusätzlich sind zwei Stellplätze vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend (Sackgasse) von Keltern-Ellmendingen. Die Hanglage (Garten ebenerdig) bietet einen wunderschönen Blick über die idyllische Gemeinde.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Schulen etc. befinden sich alle im Ort und sind auch gut zu Fuß erreichbar.

Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umkreis.

Keltern liegt am Rande des Nordschwarzwaldes und bietet eine hohe Lebens- und Wohnqualität.

Die Nähe zu den großen Städten Pforzheim und Karlsruhe (mit Anschluss an das ICE-Netz und den TGV nach Frankreich) macht es zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die den ländlichen Flair lieben und die Vorzüge der Stadt nutzen möchten.

Das recht milde Klima ermöglicht Weinbau.

Keltern ist für seinen "guten Tropfen" und die landschaftlichen Reize weit über seine Grenzen hinaus bekannt und geschätzt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht von vorne

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingang

# Exposé - Galerie



WC / EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer/Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer OG



DG

# Exposé - Galerie



DG



Blick aus DG

# Exposé - Galerie



Abgang in den Keller



Keller



Duschbad Keller

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum

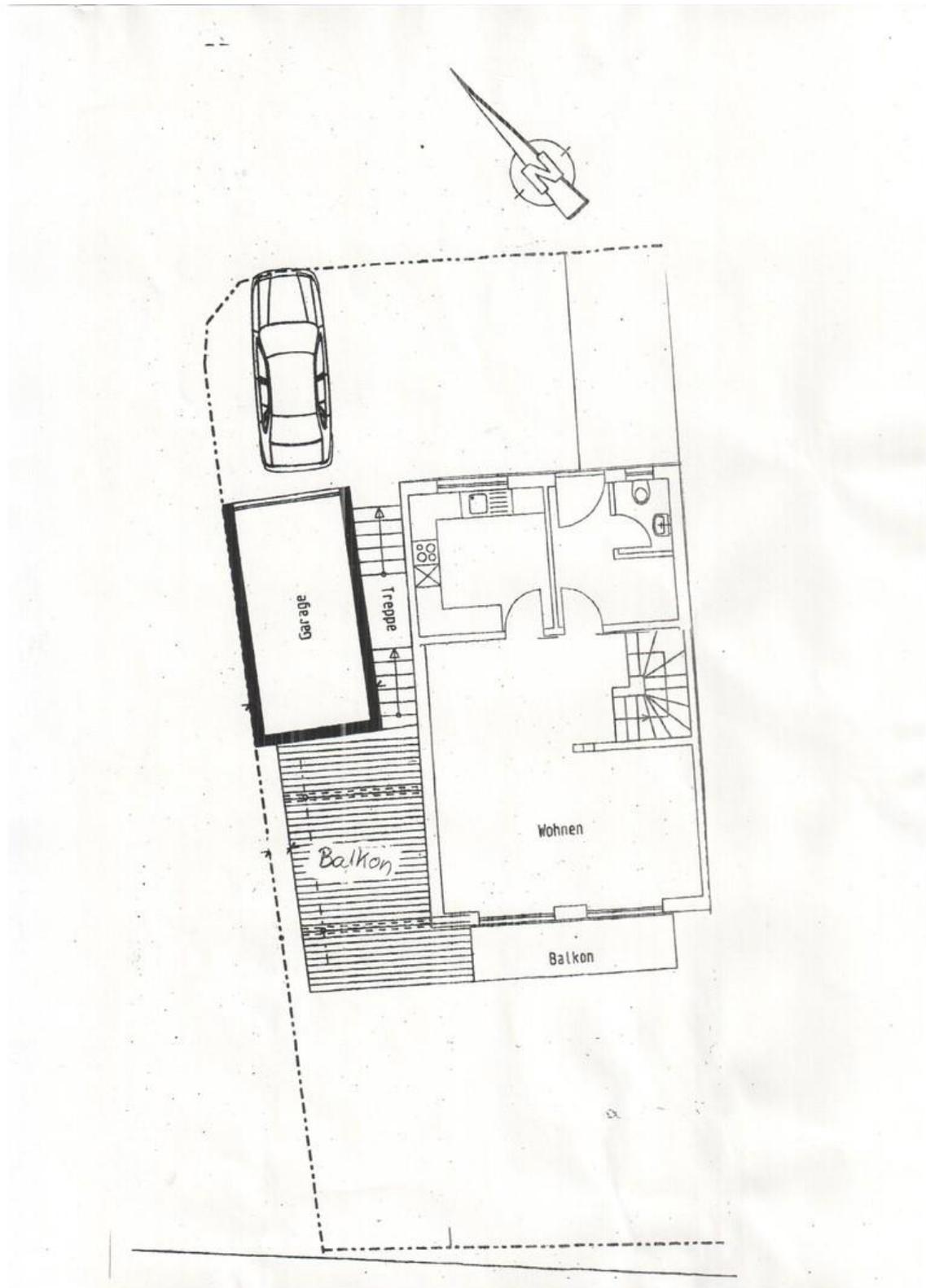


Ausgang in den Garten



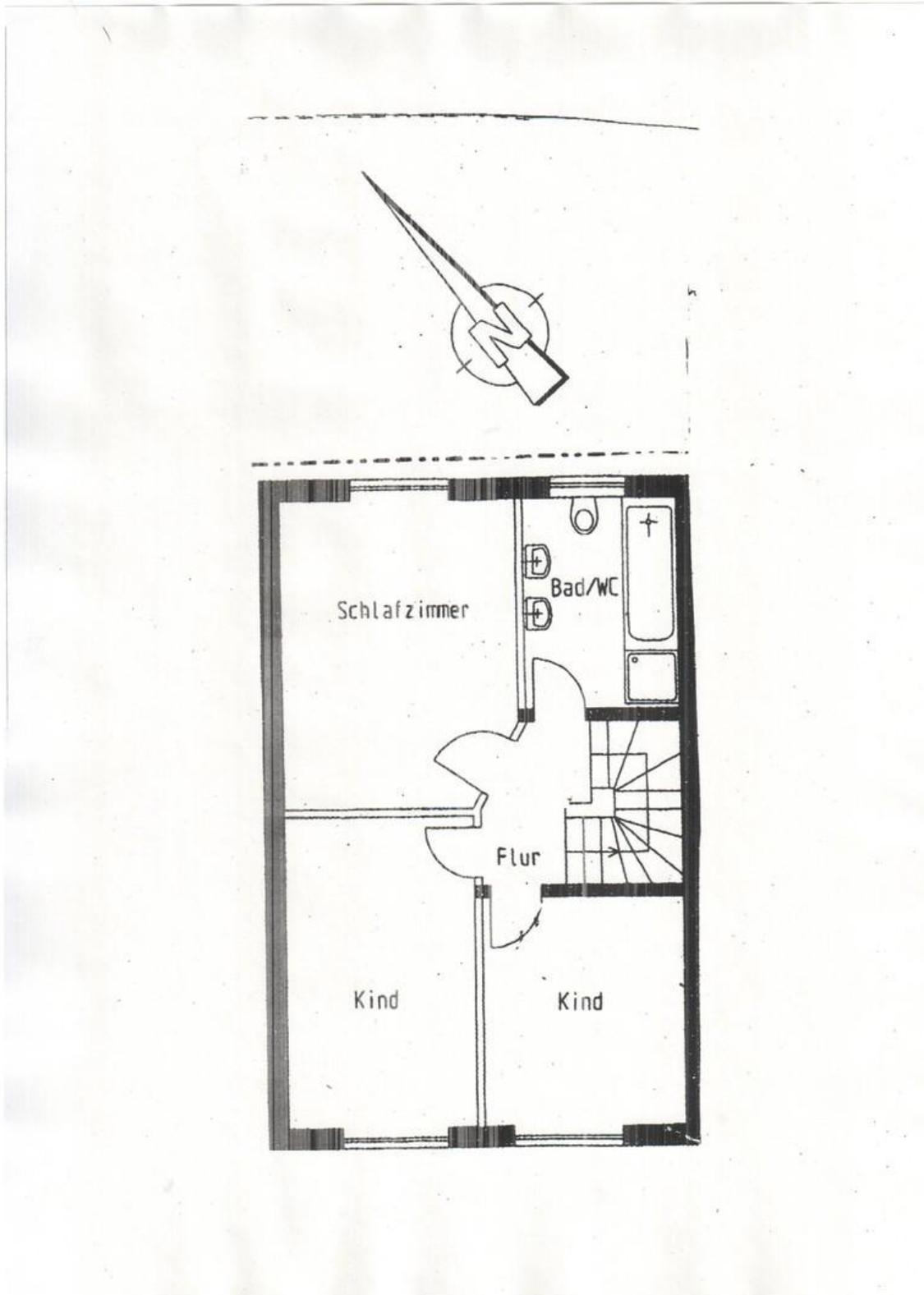
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



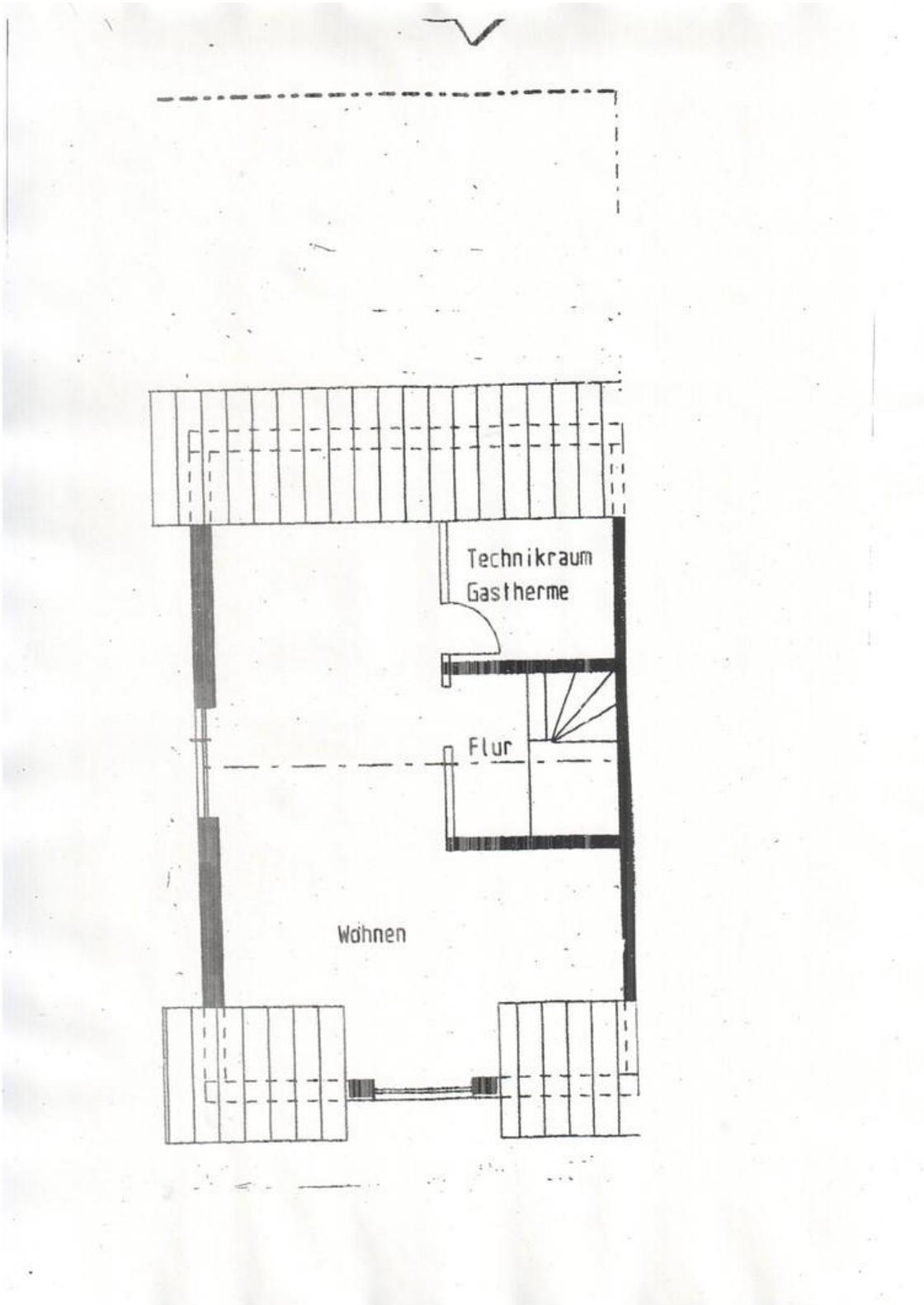
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



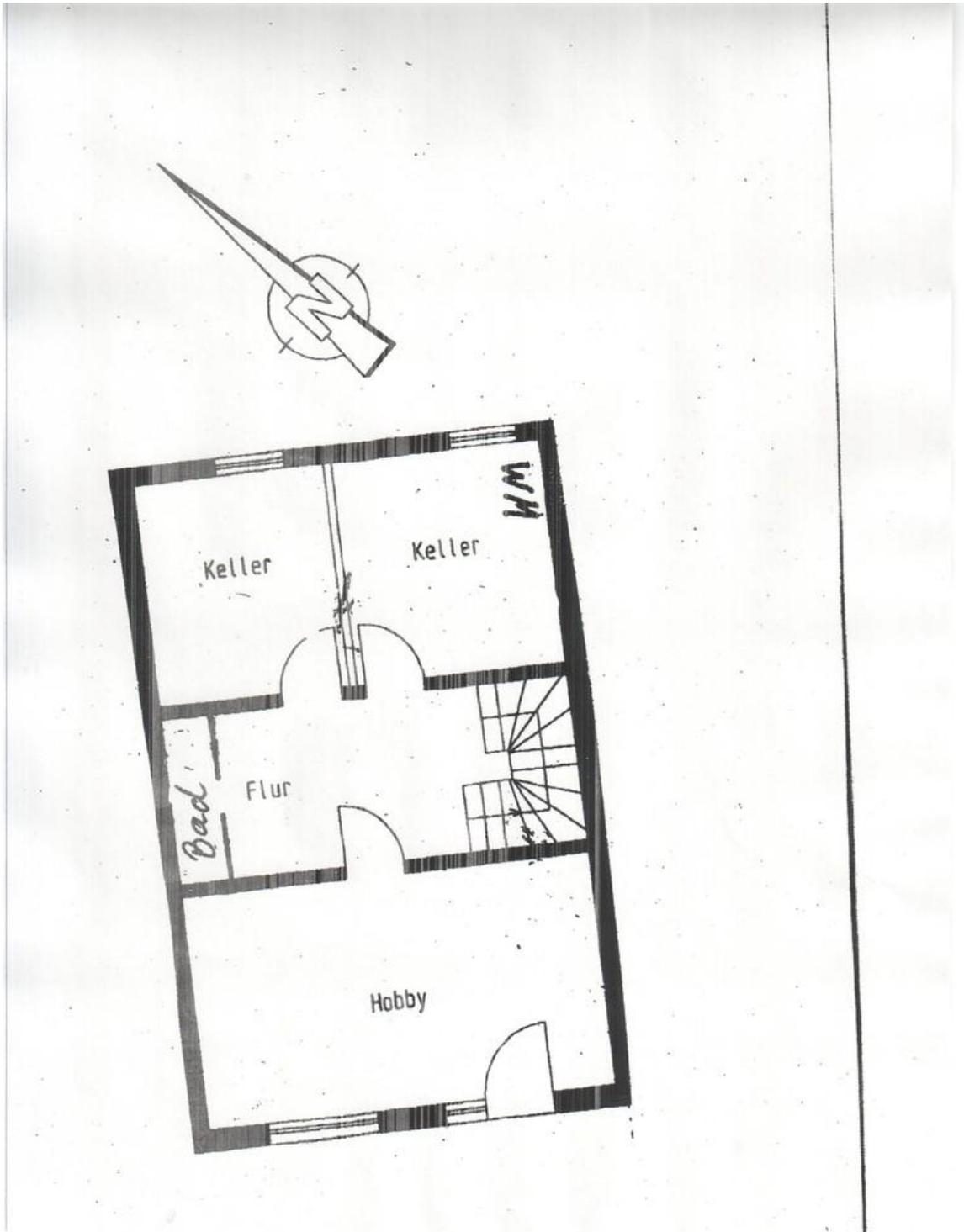
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller/Hobbyraum