

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pfinztal

**\*Provisionsfrei\* Sonnige Doppelhaushälfte in Pfinztal-Wöschbach**



Objekt-Nr. OM-308095

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Unger

Schützenstraße 11  
76327 Pfinztal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,64 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,61 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus im idyllisch gelegenen Pfnztal Wöschbach verspricht ein neues Zuhause für Mehr-Generationen-Wohnkonzepte. Keller und Grundstock wurden 1927 erbaut. Das Haus selbst wurde im Jahr 1960 erbaut und im Jahr 1965 fertiggestellt (Ausbau Dachgeschoß). Die Immobilie in sonniger Südwest-Lage verbindet den Charme der Nachkriegsarchitektur mit dem Potenzial der modernen Anpassung und persönlichen Gestaltung.

Dank seiner soliden Bauweise und der klassischen Raumaufteilung erlaubt das Haus einen schnellen Einzug ohne großen Renovierungsarbeiten. Natürlich bietet das Objekt auch eine hervorragende Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen.

Das Haus wurde über die Jahre sehr gepflegt, da der bisherige Eigentümer als gelernter Handwerker viel Zeit für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet hat.

Das Erdgeschoß verfügt über Küche, Bad, WC, ein Schlaf- und ein Wohnzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über ein sehr großes Wohnzimmer, das bei Bedarf auch abgetrennt werden kann (zusätzliches Büro oder Kinderzimmer), sowie Schlafzimmer, Esszimmer, Küche und Bad sowie einem zusätzlichen Raum (Waschküche oder mögliche Baderweiterung). Außerdem gibt es eine sehr großzügige überdachte Terrasse mit ausklappbaren Markisen.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut und kann als Büro oder Kinderzimmer benutzt werden.

Das Objekt befindet sich in Pfnztal, einer Gemeinde, die für ihre ruhige Atmosphäre und ihre Nähe zur Natur bekannt ist - ideal für Familien oder diejenigen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens zu verzichten.

## Ausstattung

Ausstattung

- Bad OG 1975
- Tonziegeldach: neu gedeckt 1992
- Fassadenanstrich: 2015
- Wohnbereich OG mit hochwertigem Eiche Parkett und Holzdecken versehen
- Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Energiebedarfsausweis, BJ 1960, 39,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Ölzentralheizung, Die Öltanks sind zu 70 Prozent befüllt. Da der Niedertemperaturkessel weniger als 30 Jahre alt ist, muss die Heizung bei Eigentümerwechsel nicht getauscht werden!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Da es sich um einen Privatverkauf handelt fallen keine Maklergebühren an!

## Lage

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter sonniger Südwest-Lage in Pfnztal-Wöschbach. Wöschbach verfügt über 2 Kindergärten, eine Grundschule sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Metzger, Bäcker, Obst-Gemüsemarkt sowie über Restaurants und Sportanlagen. Weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium befinden sich im benachbarten Berghausen. Zur Bushaltestelle mit Anbindung zur Straßenbahnhaltestelle S5 sind es nur wenige Gehminuten. Verbrauchermärkte befinden sich in den Nachbarorten Berghausen, Wössingen oder Jöhlingen.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung von Pfinztal lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein, was den Standort des Mehrfamilienhauses zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und aktive Menschen macht.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus in Pfinztal sowohl für Familien als auch für Pendler mit schneller Anbindung an Karlsruhe oder Pforzheim einen optimalen Wohnstandort mit einer gelungenen Mischung aus natürlichem Flair und ländlicher Idylle.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Balkon überdacht Südseite

# Exposé - Galerie



Eingang Treppenhaus



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Schlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer /Arbeitszimmer DG

# Exposé - Galerie



Keller mit Öltanks



Heizkeller/ Waschküche

# Exposé - Galerie



Garage



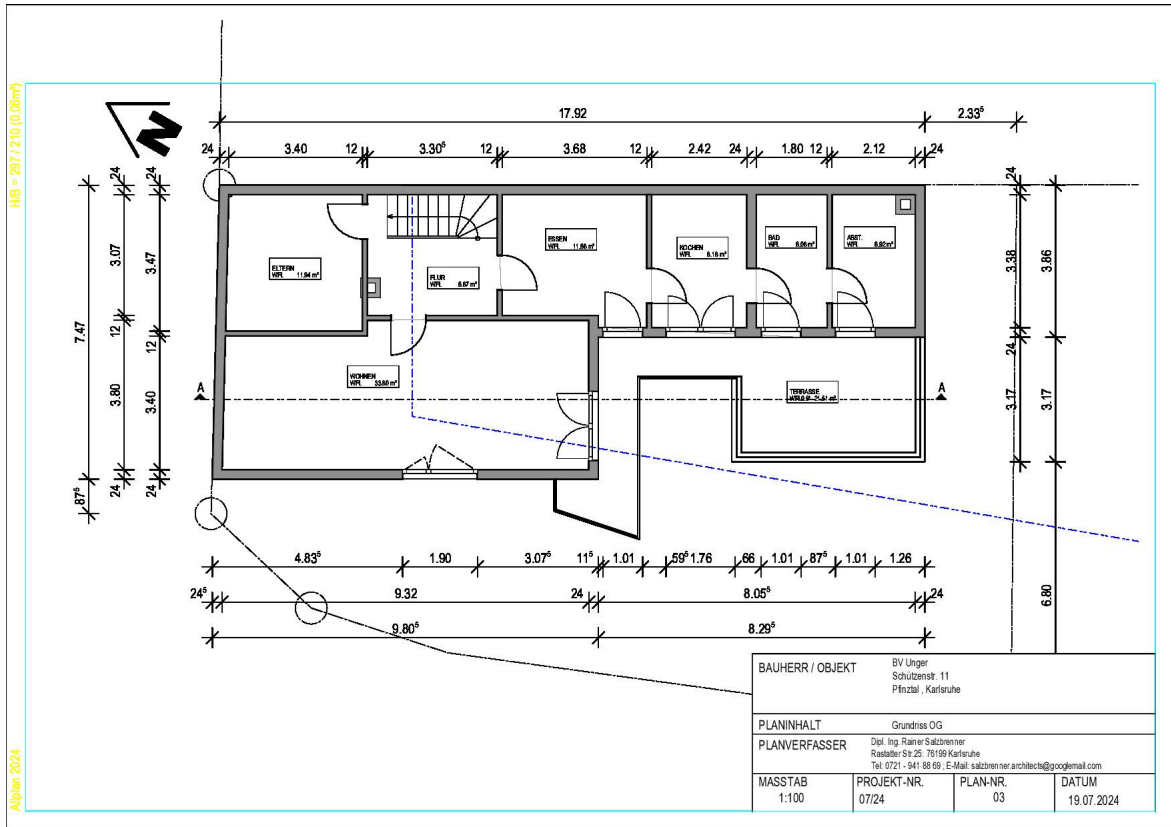
Stellplatz







# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

