

# Exposé

## Reihenendhaus in Baden-Württemberg - Pfaffenhofen

**\*\*\*Günstiges und gepflegtes 5,5-Zimmer REH\*\*\***



Objekt-Nr. OM-311932

**Reihenendhaus**

Verkauf: **450.000 €**

Obere Gehrstraße, 7/3  
74397 Baden-Württemberg - Pfaffenhofen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\* Willkommen im gemütlichen Familiennest \*\*

Neben 5 1/2 attraktiven Zimmern gibt es außerdem ein separates Gäste-WC. Das gepflegte Haus wurde im Jahr 1991 erbaut. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2024), Glasfaseranschluss und moderner Holzofen, wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Zum Objekt gehört auch ein ausgebauter Hobbyraum mit Teppichboden. Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 250 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann. Mit einer Außendusche und schattenspendender Bepflanzung ist es in den heißen Sommern eine Wohlfühloase. Die gute Aufteilung der Zimmer ermöglicht ein entspanntes Familienleben. Der große Essbereich lädt zum geselligen Beisammensein ein. Der angrenzende Wohnbereich mit modernem Kamin sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Küche erfreut jede/n Hausfrau/mann. Direkt gegenüber ist eine sehr geräumige Abstellkammer mit vielen Regalen. Die große Terrasse ist vollständig überdacht und kann mit Markisen verdunkelt werden. Ein kleiner Holzschuppen sowie ein großes Gartenhaus mit Anbau vervollständigt den Garten. Über eine verzinkte Stahltür gelangt man im Kellerraum in den Außenbereich. Die Fenster sind alle doppeltverglast. Das Elternschlafzimmer ist großzügig mit einem begehbaren Kleiderschrank. Es werden hierzu zwei Garagen mit dazugehörigen Abstellplätzen plus noch ein Abstellplatz angeboten. Die Garagen haben elektronische Toröffner. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei nur 450.000 Euro.

KG:

- \*Ausgebauter Hobbyraum mit Teppichboden und Heizung
- \*kleine Abstell-bzw Speisekammer
- \*Heizung mit 2 x 1500 L Tanks
- \*großzügiger Waschraum mit kleiner Küchenspüle und Fenster
- \*Kellerraum mit Stahltür und Fenster

EG:

- \*Gäste-WC
- \*großzügiger Flur
- \*Abstellkammer mit vielen Lagermöglichkeiten
- \*fast neuwertige Einbauküche
- \*gemütlicher Essbereich im Erker
- \*Wohnbereich mit großem Fenster
- \*große überdachte Terrasse

OG:

- \*zwei Kinderzimmer
- \*Tageslichtbad mit Badewanne, WC, zwei Waschbecken & Duschkabine
- \*Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

DG:

- \*ausgebautes gemütliches großes Zimmer
- \*Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Parkett,

Laminat, Fliesen

## **Ausstattung**

Zentralheizung mit Öl. Baujahr 1991, sehr guter Zustand.

2 x Garagen, 3 x Abstellplatz.

Der Glasfaseranschluss wurde neu verlegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

\*Provisionsfrei für Kaufende\*

Verbrauchsausweis ist vorhanden.

Gerne können Sie telefonisch einen Besichtigungstermin vereinbaren.

## **Lage**

Begrünter Seitenweg, Spielplatz um die Ecke, Ortsrandlage, zwei Kindergärten und eine Grundschule sind im Ort, sowie ein Bankschalter, eine Bäckerei, ein neuer Arzt, eine Netto Filiale und einige kompetente Fachgeschäfte. Es gibt ein vielseitiges Vereinsleben. In den nächstgrößeren Städten, keine 5 Minuten weg, gibt es höhere Schulen, mehr Geschäfte und Unterhaltungsmöglichkeiten. Tripsdril oder die Badewelt Sinsheim sind in greifbarer Nähe. Pfaffenhofen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 2.590 Einwohnern.

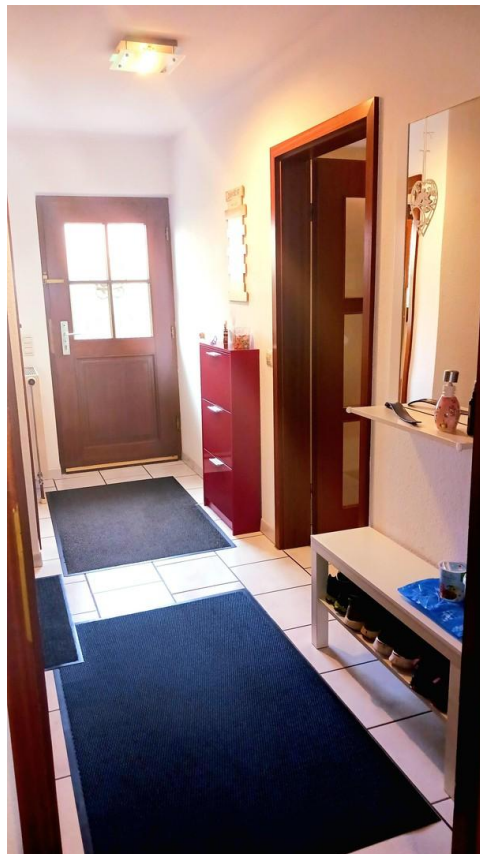
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	282,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



EG Eingang Flur

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



EG-Abstell/Speisekammer

# Exposé - Galerie

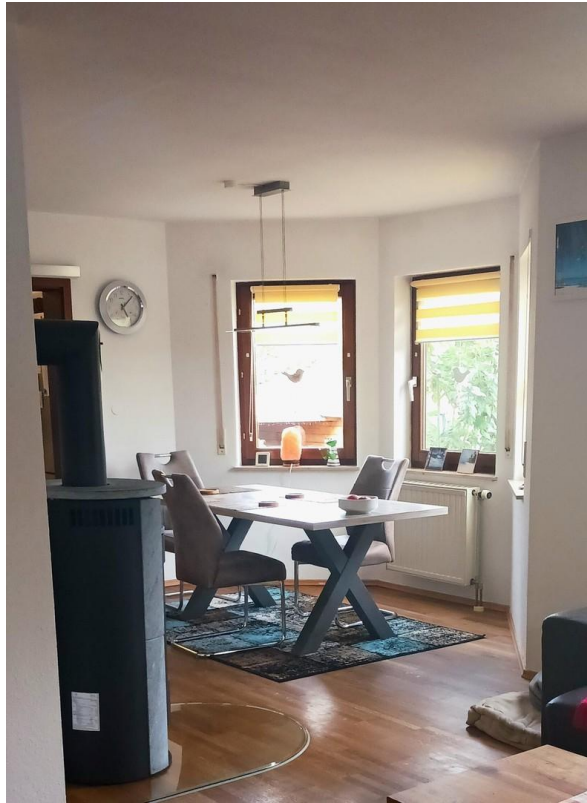


EG-Einbauküche



EG-Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG-Essbereich

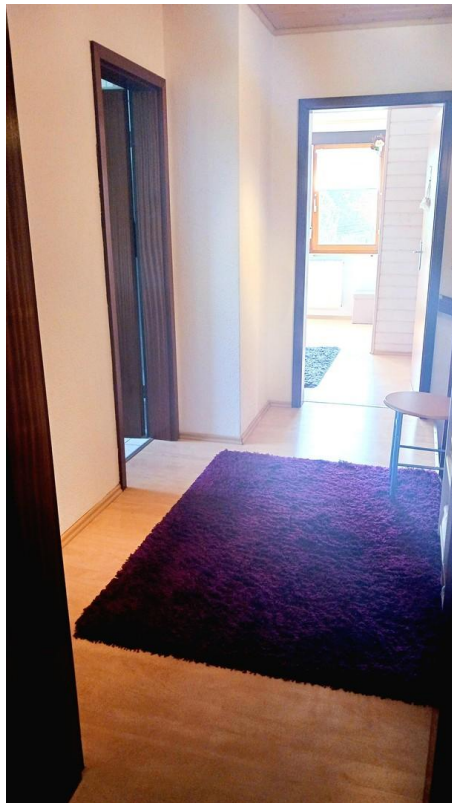


EG-Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG-Wohnbereich



OG-Flur



# Exposé - Galerie



OG-Zimmer 1



OG Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Elternschlafzimmer



OG-begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



OG-Zimmer 2

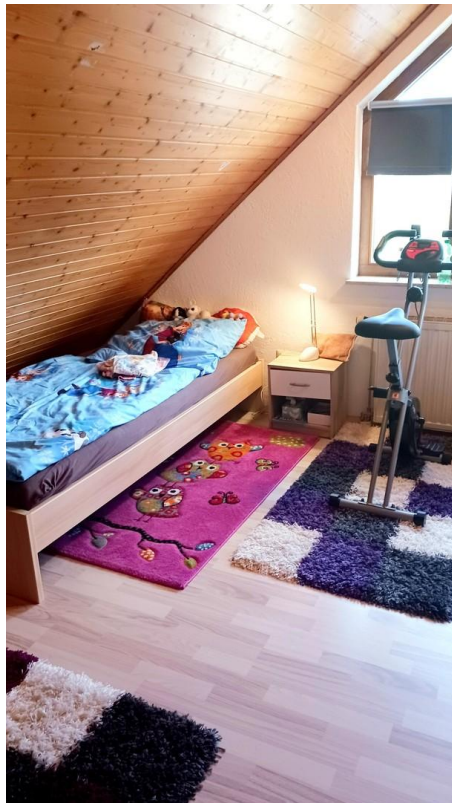


DG-Zimmer 3

# Exposé - Galerie



DG-Zimmer 3



DG-Zimmer 3

# Exposé - Galerie



OG-Bad 2 Waschbecken



OG-Bad Wanne

# Exposé - Galerie



OG-Bad Duschkabine



Keller-Heizungsraum mit 2 Ölta

# Exposé - Galerie

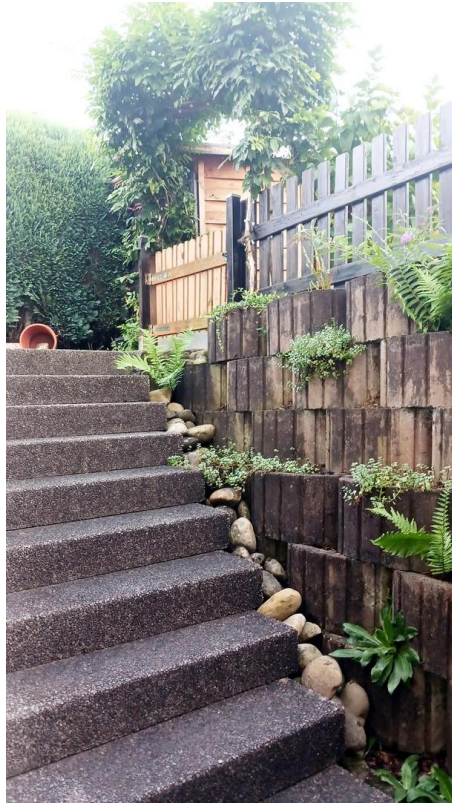


Keller-Waschraum



Keller-Zimmer m. Tür z. Garten

# Exposé - Galerie



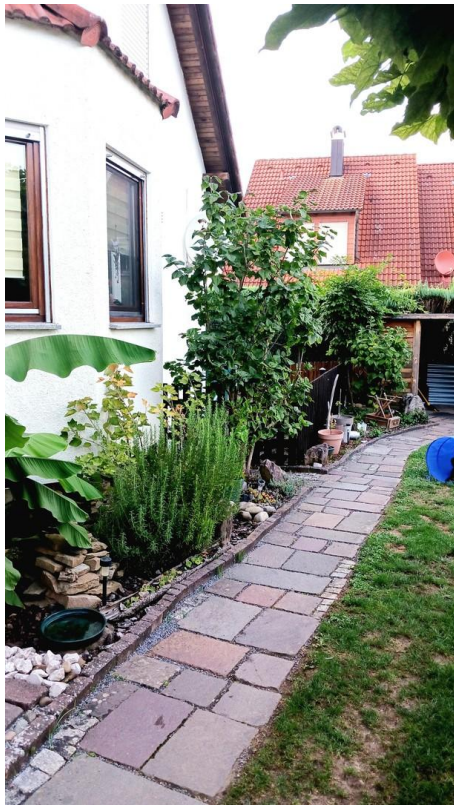
Kelleraufgang zum Garten



Terrasse Süden



# Exposé - Galerie



Gartenweg mit Natursteine



Frontansicht Norden



Gartenhaus mit Anbau

# Exposé - Galerie



Hausansicht Osten



moderner Holzkamin

# Exposé - Galerie

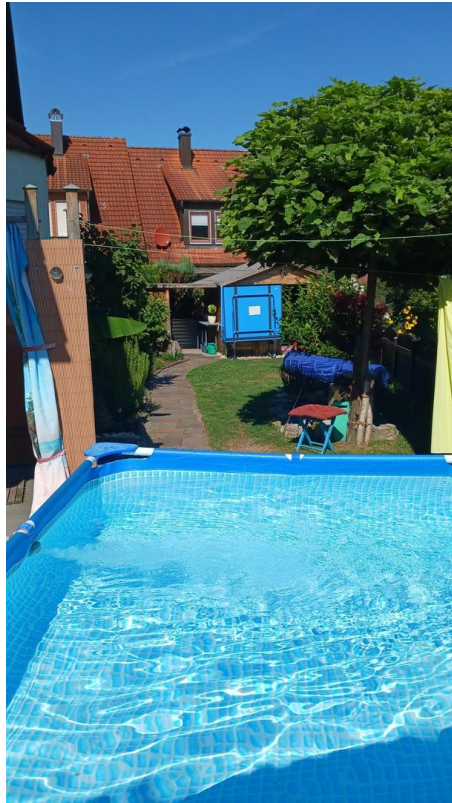


Aussendusche



Garten

# Exposé - Galerie

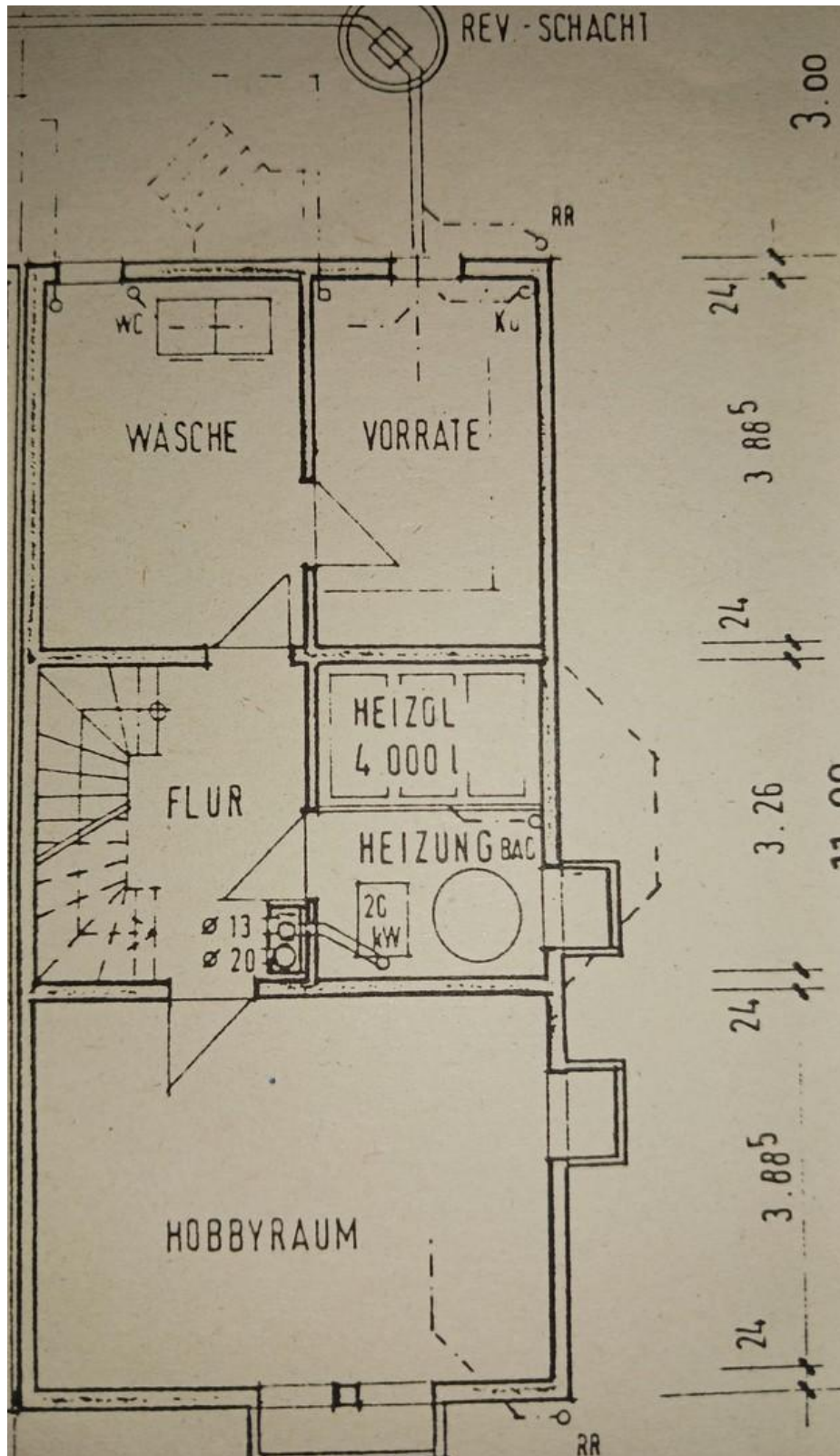


mit Pool



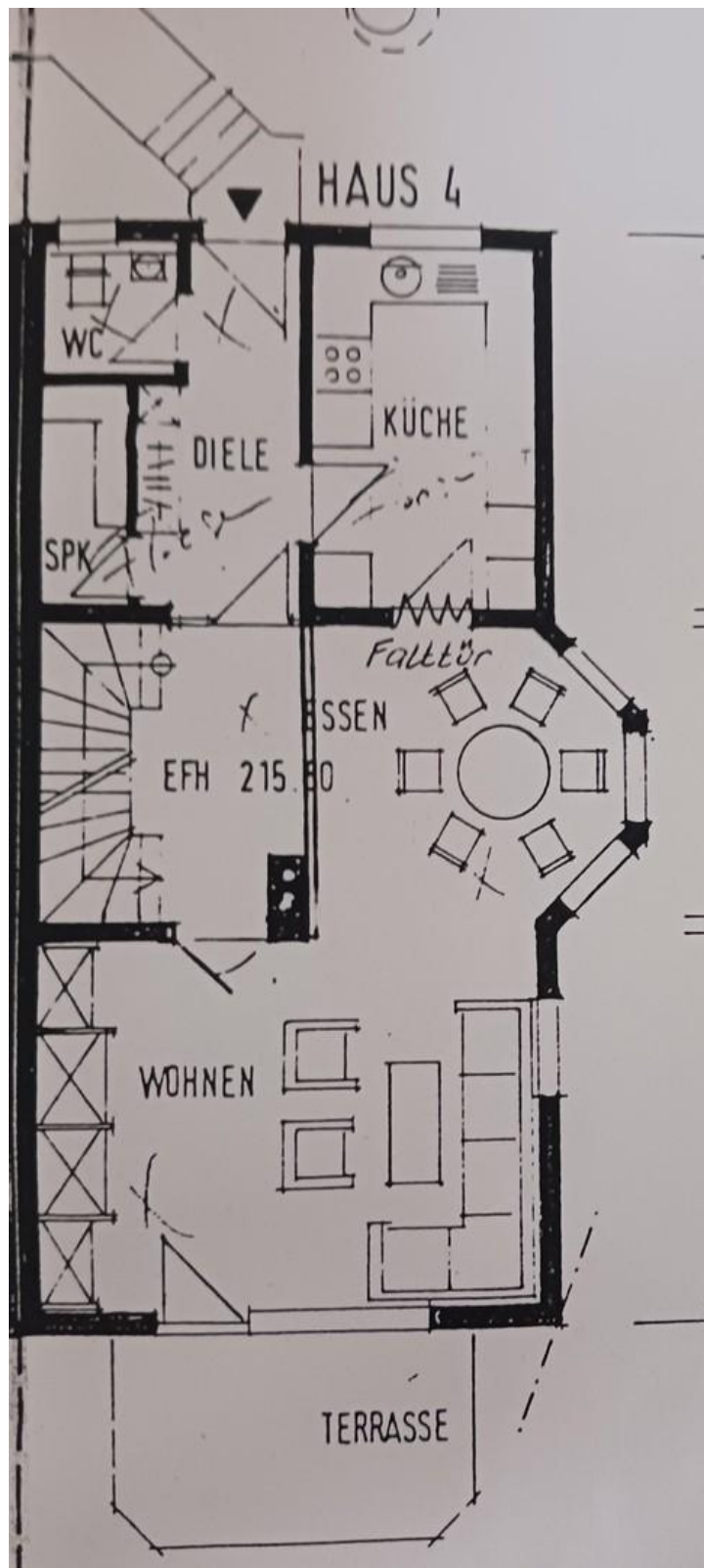
2 Garagen und 3 Stellplätze

# Exposé - Grundrisse



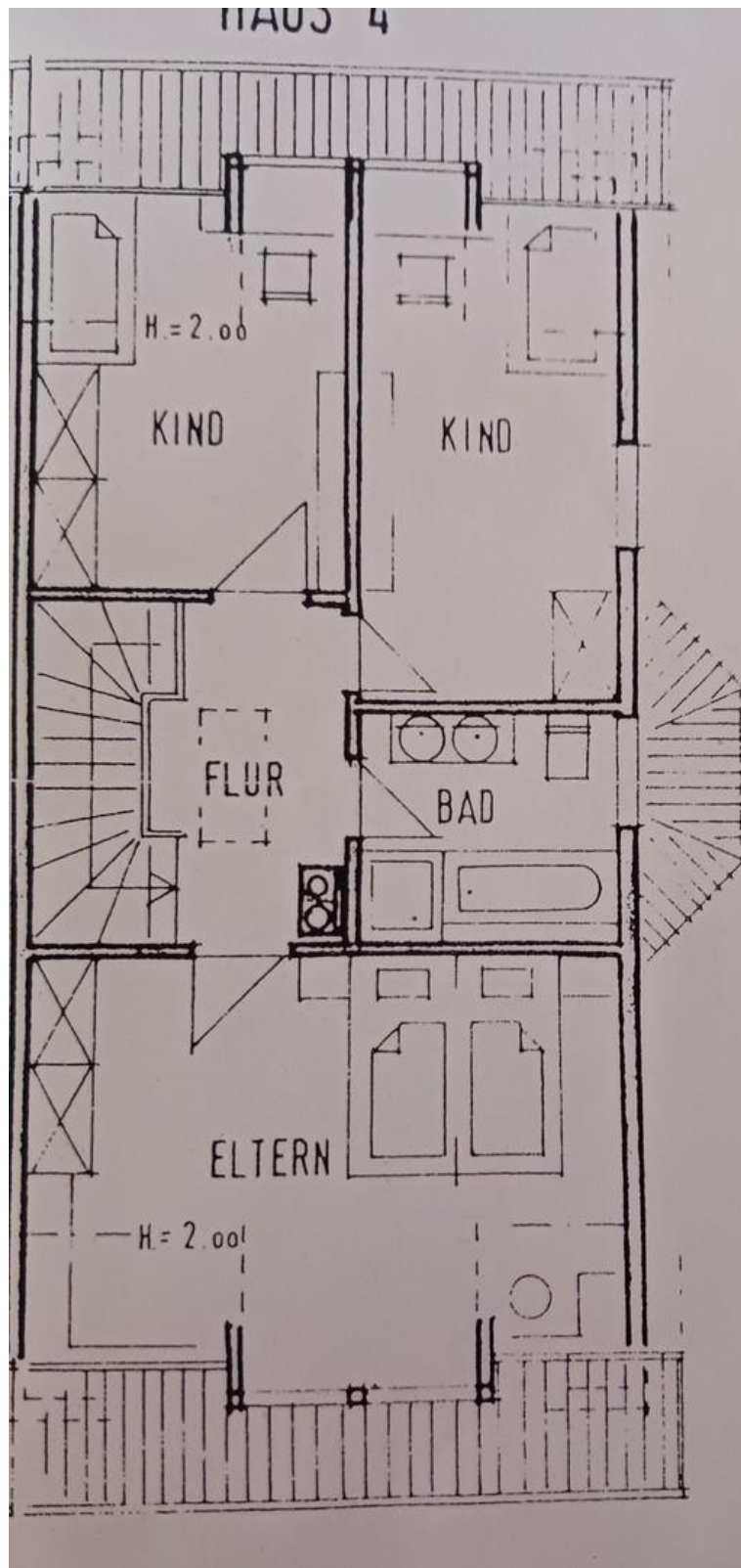
Keller

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG