

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Walzbachtal

### Willkommen im Süden - individuelle Doppelhaushälfte mit Weitblick



Doppelhaushälfte in Wössingen | mit Weitblick und in Feldrand

Objekt-Nr. OM-313120

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **575.000 €**

75045 Walzbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	218,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne, helle Doppelhaushälfte befindet sich in Walzbachtal - Wössingen in einem sehr ruhigen Wohngebiet mit freundlicher Nachbarschaft.

In die Felder läuft man nur wenige Minuten und kann dort das Kraichgauer Panorama genießen.

Das Haus wurde im Jahr 1986 in massiver Bauweise als Architektenhaus errichtet. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch die zeitlose Architektur mit cleverem Grundriss.

Die Doppelhaushälfte hat eine angenehme Größe von ca. 150 qm Wohnfläche und wird von 3 Seiten von einem romantischen Garten im mediterranen Stil eingerahmt. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz zum Ausspannen, für Freizeit & Spiel und Treffen mit Freunden. Eine Besonderheit sind die zwei großen Terrassen, die Sie perfekt als Outdoor-Wohnzimmer nutzen können. Die untere Terrasse hat außerdem einen schön angelegten Grillplatz. Die obere Terrasse in geschützter Süd-West-Ausrichtung bietet mit dem angenehm plätschernden Bachlauf einen hohen Erholungsfaktor. Der Garten ist sehr abwechslungsreich gestaltet und mit pflegeleichten Sträuchern, Hecken und Stauden angelegt. Zu jeder Jahreszeit können Sie sich an einer neuen Blütenpracht erfreuen. Sie fühlen Sie wie im Urlaub!

Auch das Hausinnere heißt Sie und Ihre Familie in seinen hellen Räumen mit Wohlfühl-Atmosphäre willkommen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Gäste-Toilette, die einladende Wohnküche mit Kochinsel und Essbereich und das Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Süd-Terrasse.

Im 1. Stockwerk geht es weiter mit dem Flur, von dem aus Sie ins moderne Familienbad und zwei große Schlafzimmer gelangen. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleideraum.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie das 2. Stockwerk mit dem großen Studiobereich. Hier ist viel Platz für Hobbys und zum Entspannen oder er dient als riesiger Spielbereich für Ihre Kinder. Haben Sie Bedarf an mehreren Zimmern? Dann lässt sich diese Etage leicht in zwei separate Räume einteilen. Von hier oben haben Sie einen fantastischen Blick über Wössingen, bis in die Felder und Weinberge.

Das untere Stockwerk verfügt über ein Tageslichtzimmer mit angrenzender Terrasse und eigenem Eingang. Perfekt geeignet als Büro, Geschäftsraum oder Gästezimmer. Zusammen mit dem angrenzenden Badezimmer lässt es sich auch als Einliegerwohnung vermieten oder bietet Platz für die Eltern bzw. ein erwachsenes Kind. Des Weiteren finden sich im Untergeschoss zwei praktische Abstellräume und der Heizungsraum mit moderner Gastherme und Wasserenthärtungsanlage.

Ein Haus zum rundum Wohlfühlen, bezugsfrei ab November 2024.

Gerne vereinbaren wir einen zeitnahen Besichtigungstermin, damit Sie alles vor Ort auf sich wirken lassen können.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen und sind gespannt auf Ihre aussagekräftige Nachricht.

Willkommen im Süden!

- Willkommen zu Hause!

## Ausstattung

Böden: Eichenholz-Parkett, Fliesen, Kork-Parkett; Fußbodenheizung in den Bädern und im Küchen-Essbereich

Fenster: große Holzfenster, auf Südseite 2-fach, auf Nordseite 3-fach verglast

Inventar:

Küche: hochwertige, moderne Einbauküche der Marke Hecker inklusive Marken-Einbaugeräte von AEG und Miele

Bad: Marken-Badmöbel inklusive

Einliegerwohnung: Küchenzeile

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Walzbachtal - Wössingen

in Aussichtslage und Feldrandnähe

beide Bahnhöfe sind fußläufig erreichbar

17 min bis Karlsruhe HBF, 7 min nach Bretten

Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden

Grundschule, Vereine

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht von Norden | Garage



# Exposé - Galerie



Garten | untere Terrasse



Haus von Süden aus | linke Doppelhaushälfte



# Exposé - Galerie



Garten | Terrasse und kleiner Rasenbereich



Garten | geschützte Terrasse in Süd-West-Lage



# Exposé - Galerie



Garten | Bereich vorm Wohnzimmer, mit Wasserfall und Bachlauf



Garten | Willkommen im Süden



# Exposé - Galerie



Süd-West-Seite | Weg zur Haustüre



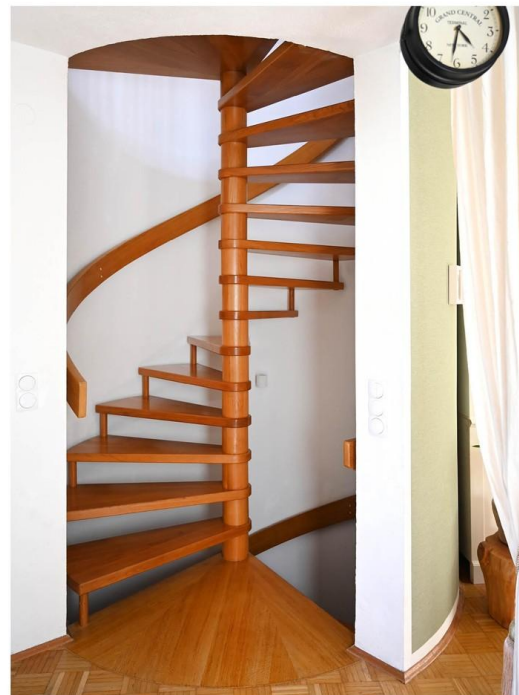
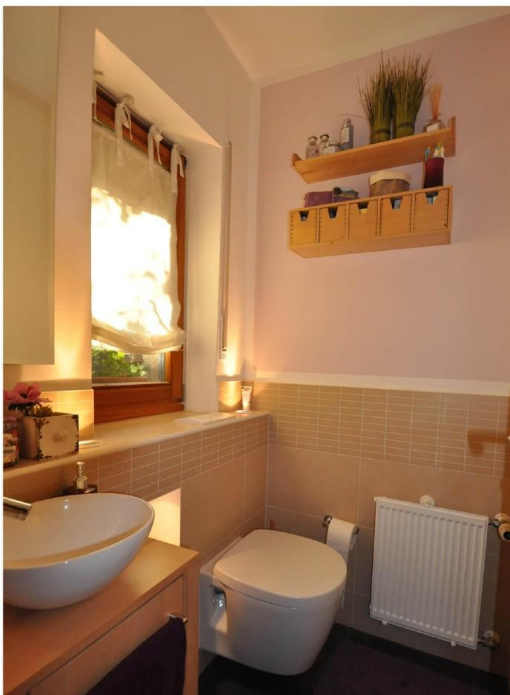
Westseite | geschützter Eingangsbereich mit großer Glasüberdachung



# Exposé - Galerie



Garten | links neben Eingangsbereich



EG | moderne Gäste-Toilette, Zugang zum OG und Keller, schöne Massivholzterpe



# Exposé - Galerie



Küche | Marken-Einbauküche inklusive Geräten



Küche | Platz für gemütliche Sitzgruppe, Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Küche | Blick in den Flur



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer | Essbereich, Kaminofen



Wohnzimmer | „musikalisches“ Eck, Blick in den Flur



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Direkter Zugang in den Garten



# Exposé - Galerie



1. OG, Schlafzimmer 1 | lichtdurchflutet, Süd-Ausrichtung



1. OG, Schlafzimmer 1 | geeignet als Kinderzimmer oder Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



1. OG | Flur, Blick ins Bad



1. OG, Bad | hochwertige Ausstattung, Badewanne, Dusche, Bidet; Marken-Möbel inklusive

# Exposé - Galerie



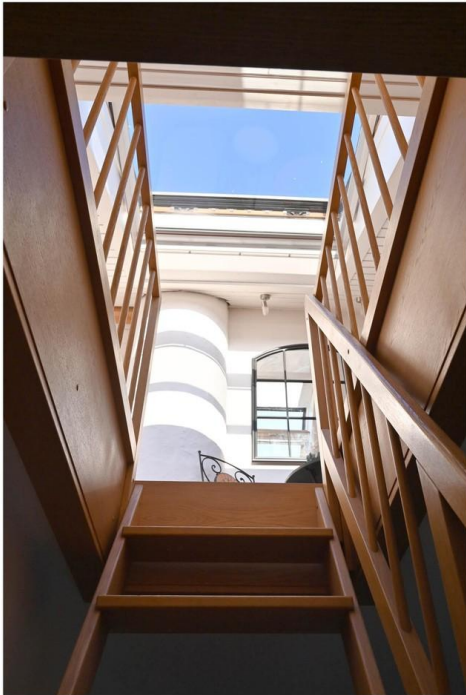
1. OG, Schlafzimmer 2 | Zimmer mit separatem Ankleidebereich



1. OG, Schlafzimmer 2 | Blick vom Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



Aufgang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss | Stauraum in den Drepeln

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss | aktuell als Schlafzimmer genutzt



Fantastischer Blick über Wössingen



# Exposé - Galerie



Kellergeschoss | Tageslichtzimmer: Arbeitszimmer, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer



Kellergeschoss | inklusive Küchenzeile



# Exposé - Galerie



Kellergeschoss | Zugang zur unteren Terrasse



Kaninchengehege | „Unser Haus wird auch frei“



# Exposé - Galerie



Alle Jahre wieder | Frühling...



...Sommer...



# Exposé - Galerie



...Herbst...



...und Winter



# Exposé - Galerie



## DOPPELHAUSHÄLFTE in Wössingen mit traumhaftem mediterranem Garten

Feldrandnähe, Aussichtslage, ruhiges Wohngebiet,  
freundliche Nachbarschaft, beide Bahnhöfe fußläufig gut  
erreichbar, hoher Erholungsfaktor Garten

EG: Wohnzimmer mit Terrasse, Wohnküche, Gästetoilette  
1.OG: Familienbad, Schlafzimmer 1 mit Ankleidezimmer,  
Schlafzimmer 2  
2. OG: großes Dachstudio (Abtrennung zweier Zimmer möglich)  
UG: Heizungsraum, 2 Abstellräume, Bad / Waschküche,  
Gäste- / Arbeitszimmer mit Tageslicht und Terrasse  
Abtrennung als Einliegerwohnung möglich  
-> Gesamtfläche: ca. 150 qm

Süd-Terrasse, Nord-Terrasse, Dachterrasse  
-> Gesamtfläche: ca. 75 qm

Grundstücksfläche: ca. 325 qm

Baujahr: 1986, Massivbauweise  
Endenergiebedarf: 87 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: C  
Zustand: sehr gepflegt

Einbau Gasheizung: 2018, Weishaupt  
Einbau Wasserenthärtungsanlage: 2022, Judo  
Einbauküche: 2011, Hecker, inkl. Eibaugeräte von AEG / Miele  
Sanierung Familienbad: 2009, inkl. Bad-Möbel, Fußbodenheizung  
Sanierung Gästetoilette: 2011  
Einliegerwohnung im UG mögl.: Tageslichtzimmer mit Küchenzeile,  
Bad mit Fußbodenheizung, separater Eingang  
Renovierung Flur / Treppenhaus / Wohnzimmer: 2021  
Neuanlage Garten / Terrasse / Wege: 2018

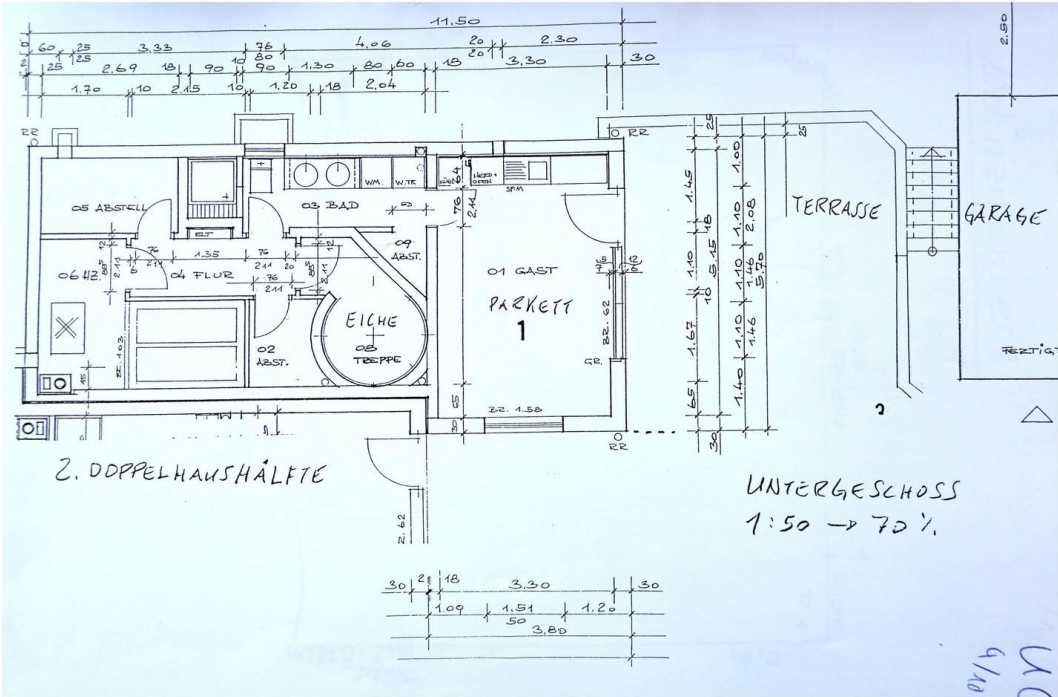
Verkaufspreis: 575.000 €

Einfach einziehen und WOHLFÜHLEN!





# Exposé - Grundrisse



Grundriss | Kellergeschoss mit Tageslichtzimmer und angrenzender Terrasse