

Exposé

Doppelhaushälfte in Bietigheim

Erstklassige Gebrauchtimmoblie zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-318710

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz-Dieter Reichl

76467 Bietigheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmetermin	01.02.2025
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	205,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	26,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Doppelhaus wurde im Jahr 1978 in bevorzugter Lage am damaligen südlichen Ortsrand von Bietigheim errichtet. Die angebotene Hälfte verfügt im Erdgeschoss über ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkon, ein Esszimmer und eine separate Küche. Ein hochwertiges Tageslichtbad, zwei separate WCs und fünf weitere Zimmer lassen keine Wünsche offen. Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich ein Hauswirtschaftsraum. Alle Räume sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. Der Hauptzugang erfolgt auf der Südseite des Hauses über einen Stichweg. Die Garage ist im Haus integriert. Alle angrenzenden Grundstücke sind bebaut. Das Gebäude wurde zwischen 2004 und 2019 aufwändig durch qualifizierte Handwerksbetriebe modernisiert und verfügt über eine gehobene Ausstattung.

Ausstattung

- Drei große nach Westen ausgerichtete Balkone
- Moderne Öl-Brennwert Heizkesselanlage (2019) mit thermischer Solaranlage zur Brauchwasseraufbereitung incl. Heizungsunterstützung, Öl-Tank als GfK-Sicherheitstank 4.500 l.
- Photovoltaik-Anlage (6,4 kWh) mit Varta-Batteriespeicher 2 kWh (2014)
- Holz-Alu-Fenster (innen weiß) mit Dreifachverglasung und grauen Kunststoff-Aluminium-Rollläden, für große Fensterelemente automatisch steuerbar, Insektenschutz in ausgewählten Räumen, im Dachgeschoss französischer Balkon mit Schrägrollladen (2019)
- Durchdachte und ansprechende Einbauküche
- Wohlfühl-Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Badmöbeln, zwei geräumige WCs separat
- Dacherneuerung mit Hanf-Isolation und Dachziegeln aus Ton
- Wasserenthärtungsanlage (Salz) für den Innenbereich
- Liebevoll angelegter Garten mit Rasen und Zierpflanzen, automatische Sprüh-Bewässerung für den Rasen und Tröpfchen-Bewässerung für die Beete
- Separater Abstellraum

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt bietet mit gehobener Innenausstattung und TOP-Zustand modernes Wohnen in ruhiger Lage. Wer auf Nachhaltigkeit, stabile Bausubstanz und gute Verkehrsanbindung Wert legt, wird mit dieser Immobilie glücklich werden. Die Doppelhaushälfte ist sowohl für junge Paare als auch für Familien mit Kindern bestens geeignet. Hervorzuheben ist, dass teure und aufwändige Renovierungen bereits getätigt wurden. In Zeiten steigender Preise und stetigem Handwerkerangel entfallen langwierige Modernisierungen, verbunden mit hohen Kosten.

Wenn Sie ein ansprechendes Haus für den Eigenbedarf suchen, stelle ich Ihnen gerne weitere Informationen wie z.B. eine Liste der Renovierungen, bemaßte Grundrisse und die Objektanschrift zur Verfügung. Schauen Sie einfach vorbei. Eine Besichtigung ist auch kurzfristig möglich.

Das Objekt wird privat verkauft, d.h. es fallen keine Vermittlergebühren an. Bei Interesse senden Sie mir bitte eine aussagekräftige Mail an DHH.Traumhaus@t-online.de.

Lage

Bietigheim bietet den perfekten Rückzugsort für Menschen, die naturnah und ruhig leben, dabei aber auf städtische Annehmlichkeiten nicht verzichten wollen. Die Gemeinde liegt zwischen Karlsruhe (17 km) und Rastatt (7 km). Städte wie beispielsweise Baden-Baden und Ettlingen sind einfach zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmärkte (Lebensmittel, Drogerie), Grundschule, Kindergarten und Kindertagesstätte. Eine S-Bahnhaltestelle gewährleistet eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Autobahn A5 ist über die B36, Anschlussstelle Rastatt-Nord schnell zu erreichen. Ebenso laden der Schwarzwald und das Elsass zu Tagesausflügen ein. Wer in Karlsruhe oder Rastatt arbeitet, weiß die Nähe zum Arbeitsplatz besonders zu schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Suedseite

Exposé - Galerie



Ostseite



Garten

Exposé - Galerie



Eingang



Kueche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie

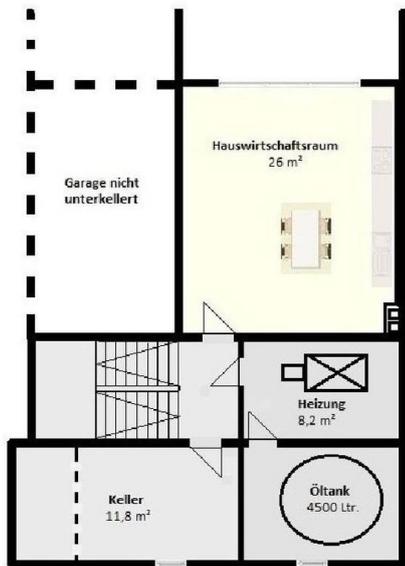


WC

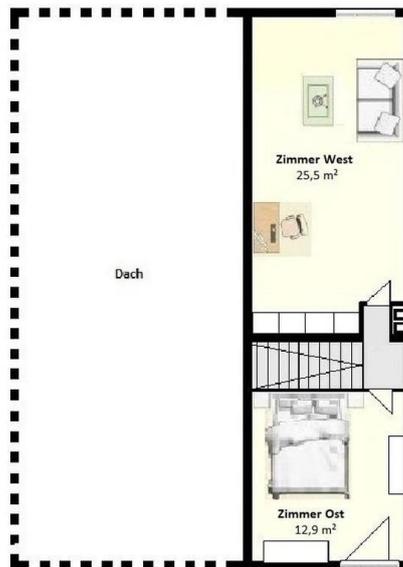


Buero

Exposé - Grundrisse



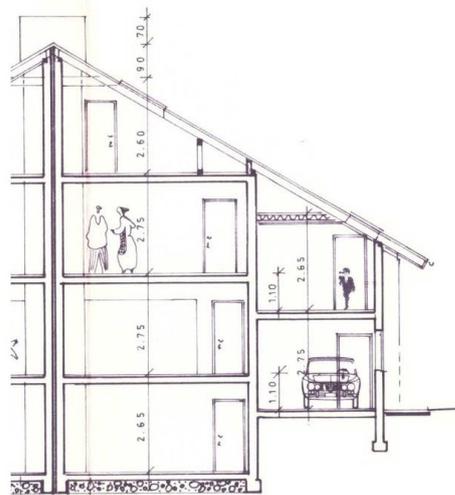
Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung		
Erdgeschoss	Wohnzimmer	27,9 m ²
	Esszimmer	17,6 m ²
	Küche	8,8 m ²
	WC	2,8 m ²
	Treppenhaus	7,6 m ²
	Balkon Wohnen 50%	4,3 m ²
Obergeschoss	Schlafzimmer	27,9 m ²
	Kinderzimmer 1	14,0 m ²
	Treppe (Schrank)	3,6 m ²
	Bad 85 %	7,5 m ²
	WC 75 %	2,1 m ²
	Kinderzimmer 2	13,1 m ²
	Abstellraum	2,3 m ²
	Vorplatz	1,6 m ²
	Treppenhaus	7,6 m ²
	Balkon klein 50%	2,7 m ²
	Balkon groß 50%	4,3 m ²
Dachgeschoss	Zimmer West 75 %	19,1 m ²
	Zimmer Ost 75 %	9,7 m ²
	Vorplatz	1,6 m ²
Kellergeschoss	HWR	26,0 m ²
	Summe	212,2 m ²
	./. 3 %	6,4 m ²
	Gesamtwohnfläche	205,8 m ²



Querschnitt