

# Exposé

## Reihenhaus in Hambrücken

### Reihenhaus Exklusiv



Objekt-Nr. **OM-323216**

**Reihenhaus**

Verkauf: **627.444 €**

Ansprechpartner:

Schill

Mobil: 01520 7822358

76707 Hambrücken  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	311,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in traumhafter Lage am Naturschutzgebiet – Stilvoll & modern.

Dieses 1975 erbaute und 2013 umfassend sanierte Einfamilienhaus besticht durch seine gehobene Ausstattung, modernen Komfort und eine idyllische Lage am Naturschutzgebiet. Mit einer Grundstücksfläche von 311 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> bietet es reichlich Platz für Familien oder Paare, die ein hochwertiges Zuhause suchen. Der Einzug ist nach Absprache möglich.

Highlights auf einen Blick:

Modernisierung & Ausstattung:

2013: Vollsanierung (Wasser- und Abwasserleitungen, Fenster/Türen mit 3-fach-Verglasung inkl. Fliegengitter).

2015: Erweiterung und Sanierung von Terrasse und Balkon mit Edelstahlgeländern und 10-mm-Glaselementen.

Fußbodenheizung im Badezimmer.

Innenwände und Decken mit hochwertigem 0,1-mm-Rollputz veredelt.

2021: Umstellung auf moderne Gaszentralheizung.

2022: Ausbau des Kellers zu Wohnräumen inkl. Sauna, Badewanne und Dusche.

Raumaufteilung:

Keller:

Sauna mit Dusche und Badewanne.

Hauswirtschaftsraum mit Wasserenthärtungsanlage und Waschmaschinenanschluss.

Große Speisekammer.

Wohnähnlicher, großer Raum (ehemals Herrenzimmer), ideal als Hobbyraum oder Wohnraum.

Separater Eingang über eine Treppe, die direkt in den Garagenbereich führt.

Erdgeschoss:

Heller Eingangsbereich mit Zugang zum Flur.

Treppe nach oben und modernes Gäste-WC mit Fenster.

Separate, helle Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten und Gasherd.

Zugang zum offenen Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich.

Vom Wohnzimmer direkter Zugang zur großen Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss:

Aktuell zwei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer – flexibel nutzbare drei Räume.

Integrierter Schrank im Flurbereich für zusätzlichen Stauraum.

Helles, modernes Badezimmer mit ebenerdiger, großer Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet und Fußbodenheizung.

Balkon mit Zugang von zwei Räumen, ideal für entspannende Ausblicke ins Grüne.

Dachgeschoss:

Gedämmt und mit Holzplatten verkleidet.

Aktuell als Hobby- und Abstellraum genutzt, bei Bedarf als Wohnraum ausbaubar.

## **Ausstattung**

Außenbereich & Extras:

Gartenanlage mit Möglichkeit zum Gemüseanbau.

Zwei Garagen (eine davon neu gebaut, Sandwichplatten-Konstruktion mit Rolltor).

Zwei Stellplätze vor dem Haus.

Separates Gartenhaus als Lagerraum.

Eigener Wasserbrunnen.

Sicherheit & Technik:

Alarmanlage und Videoüberwachung.

Moderne Wasserenthärtungsanlage

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Fazit:

Dieses Haus vereint Eleganz, Komfort und eine einzigartige Lage. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Ruhe und Stil suchen.

Autobahn A5 in 5min erreichbar.

Kontaktieren Sie uns jetzt für einen Besichtigungstermin – Einzug nach Absprache möglich!

Bitte keine Makler anfragen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

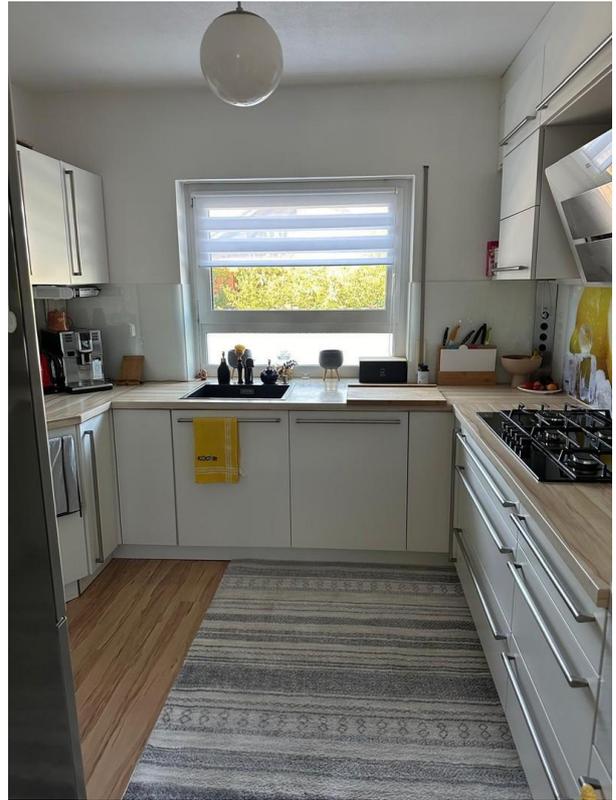
## Exposé - Galerie



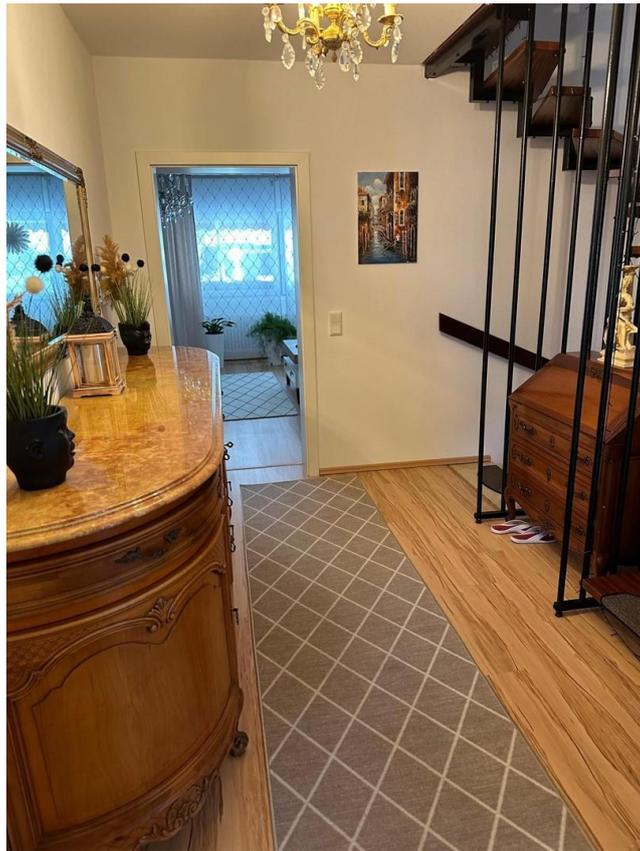
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



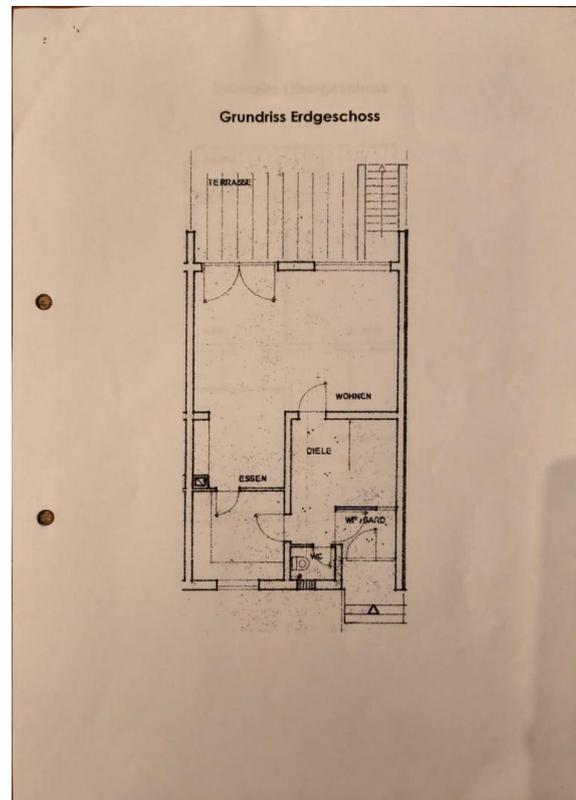
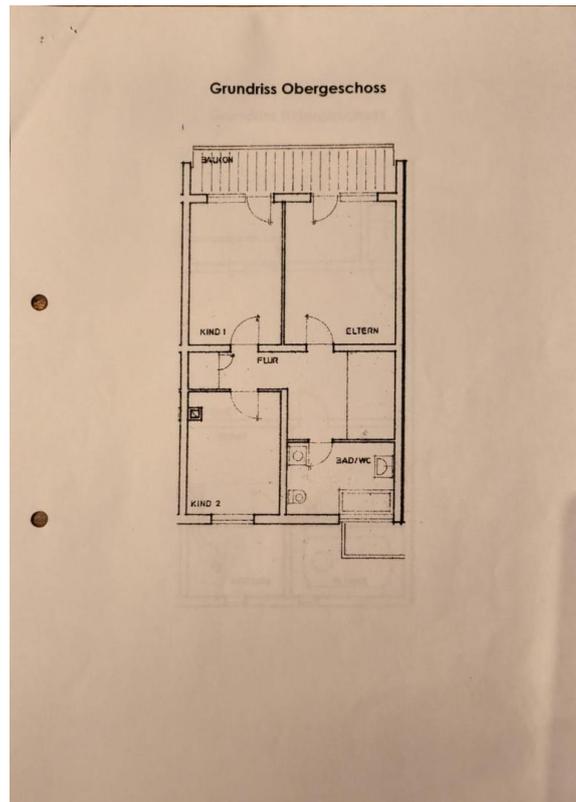
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

