

Exposé

Einfamilienhaus in Straubenhardt

Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit sehr guter Infrastruktur



Objekt-Nr. **OM-323717**

Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

75334 Straubenhardt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahmedatum	01.10.2025
Grundstücksfläche	404,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind eine (junge) Familie und suchen ein Haus mit schönem Garten abseits von Hektik, Lärm und Verkehr mit einzigartiger sozialer Infrastruktur.

Dann könnte dies ihr Wunschobjekt sein. Das 1937 erbaute und 1964 erweiterte und vollständig renovierte Haus verfügt über ca. 130 m² Wohn- und ca. 100 m² Nutzfläche. Das Haus ist sehr gepflegt und sofort bewohnbar. Es bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung und möglicher Um- und Ausbauten. Aktuell bietet das Haus 2 vollständige Wohnungen, jeweils im EG und OG, mit folgenden Räumlichkeiten:

EG: Eingangsbereich mit Garderobe, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad u. Flur

OG: Wohn- u. Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad u. Flur

UG: 3 Kellerräume, Heizungsraum/Waschküche

DG: 2 Speicherräume

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Straubenhardt ist ein beliebter Ort am Rande des nördlichen Schwarzwaldes und besteht aus den Teilorten Conweiler, Feldrennach, Pfinzweiler, Langenalb, Ottenhausen und Schwann. Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich im Ortsteil Conweiler, in ruhiger Lage mit einmaliger infrastruktureller Anbindung:

Kindergarten, Grund- und Realschule, Einkaufszentrum Hube mit Lebensmitteldiscounter, Biomarkt, Banken, Baumarkt, Bäckerei, Kleider- und Schuhgeschäft sowie Apotheke sind zu Fuß in 5 bis 15 Min. zu erreichen. Das Gymnasium liegt 5 km entfernt in Neuenbürg und erreicht man in ca. 15 Min. per ÖPNV.

Die Autobahn A8 Karlsruhe-Stuttgart-München und die Rheintal-Autobahn A5 Karlsruhe-Basel sind in ca. 15 - 20 Minuten erreichbar. Den Bahnhof Pforzheim erreichen Sie mit ÖPNV in ca. 20 Min. Die Flughäfen Stuttgart und Karlsruhe (Baden-Airport) sind in je ca. 1 Stunde erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	555,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West

Exposé - Galerie



Hauseingang u. Treppe ins OG



Wohnzimmer EG mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Essecke OG

Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer OG



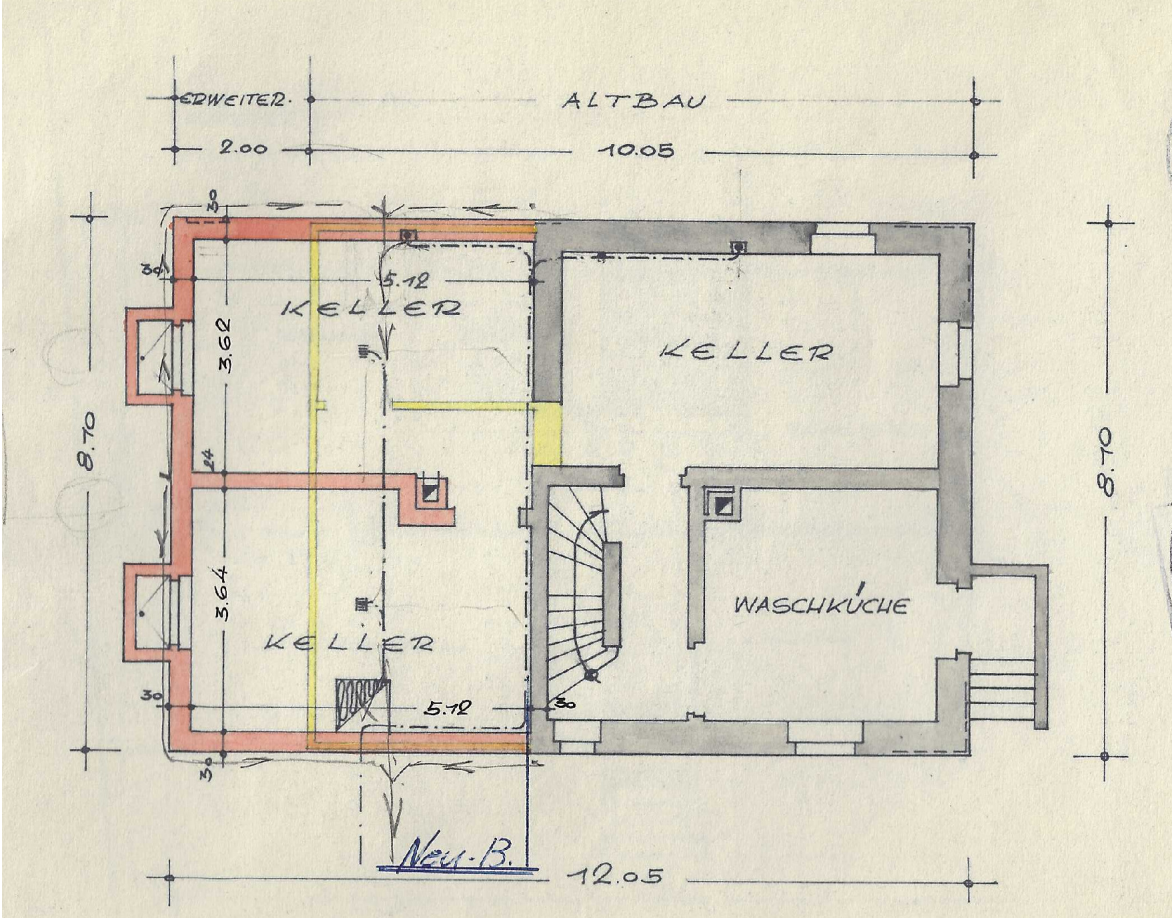
Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

