

Exposé

Einfamilienhaus in Baiersbronn

Wohnen wo andere Urlaub machen



Objekt-Nr. **OM-324181**

Einfamilienhaus

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Seeger

72270 Baiersbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.180,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	79,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Streif-Fertighaus mit Garage und großem Carport (Wohnmobil geeignet) könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Es wurde 1982 erstellt und befindet sich in ruhiger, leichter Hanglage auf einem ca. 1180 m² großen Grundstück am Ortsrand.

Es ist energetisch auf dem neusten Stand (siehe Ausstattung).

Das Erdgeschoss umfasst folgende Räumlichkeiten:

Großes Wohn- Esszimmer mit ca. 42 m², eine geschlossene Küche mit ca. 10 m², ein Kinder-Arbeitszimmer mit ca. 10 m² sowie ein Duschbad mit Toilette.

Im Flurbereich ist noch ein kleiner Abstellraum.

Ans Wohnzimmer wurde später ein Wintergarten angebaut, der eine Fußbodenheizung hat.

Das Obergeschoss hat ein großes Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein Kinder-Arbeitszimmer mit ca. 13 m². Außerdem ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Das Untergeschoss hat einen Außenzugang vom Garten.

Desweiteren ist ein Hobbyraum (Kellerbar), ein Hauswirtschaftsraum und ein Vorratsraum vorhanden.

Der frühere Öltankraum umfasst jetzt das Pelletslager.

Die Pelletsheizung wird durch eine Solaranlage unterstützt.

Im Garten befindet sich ein Gartenhaus sowie ein Schuppen für Holzlager und Geräte.

Die Garage ist neben dem Haus, außerdem ist ein großer Carport (geeignet für ein Wohnmobil) vorhanden. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Ausstattung

Badezimmer Erd- und Dachgeschoss erneuert

Neue Kunststofffenster UWert 1,1 im Haus

Dach komplett erneuert mit 20 cm Dämmung

Komplette Außenwand mit 12 cm gedämmt + neuer Hausanstrich

Neue Alu-Haustüre

Anbau Wintergarten mit Fußbodenheizung

2007 Einbau einer Pelletsheizung und Solaranlage mit Heizungsunterstützung

2016 Verlegung von Großraumfliesen im Wohnbereich, Küche und Diele

2016 Einbau einer hochwertigen Einbauküche

Holzgartenhaus

Schuppen für Geräte und Holzlager

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Im ca. 700 Einwohner großen Ortsteil Huzenbach gelegen.

Huzenbach zeichnet sich besonders durch seiner idyllische Natur aus. Sehr bekannt ist der Huzenbacher See mit seiner einmaligen Teichrosenblüte. Veranstaltungen können im örtlichen Kurhaus stattfinden. Die Einwohner in Huzenbach verfügen über einen S-Bahnanschluss und Busverbindungen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückseite Haus mit Solaranlage

Exposé - Galerie



Carport



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick Essen zum Wintergarten



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Arbeits-Kinderzimmer im EG

Exposé - Galerie



Duschbad mit WC im EG



Waschtisch Bad EG

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten mit Schiebetüre

Exposé - Galerie



Arbeits-oder Kinderzimmer DG



Arbeits-oder Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Diele Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Bad mit Wanne im DG

Exposé - Galerie



Dusche im Dachgeschoss



Dusche mit Toilette im DG

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Anbau Holzlager u. Schuppen

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse vor Wintergarten

Exposé - Galerie



Bar im Hobbyraum UG



Toilette im Untergeschoss

Exposé - Galerie



Vorratsraum im UG



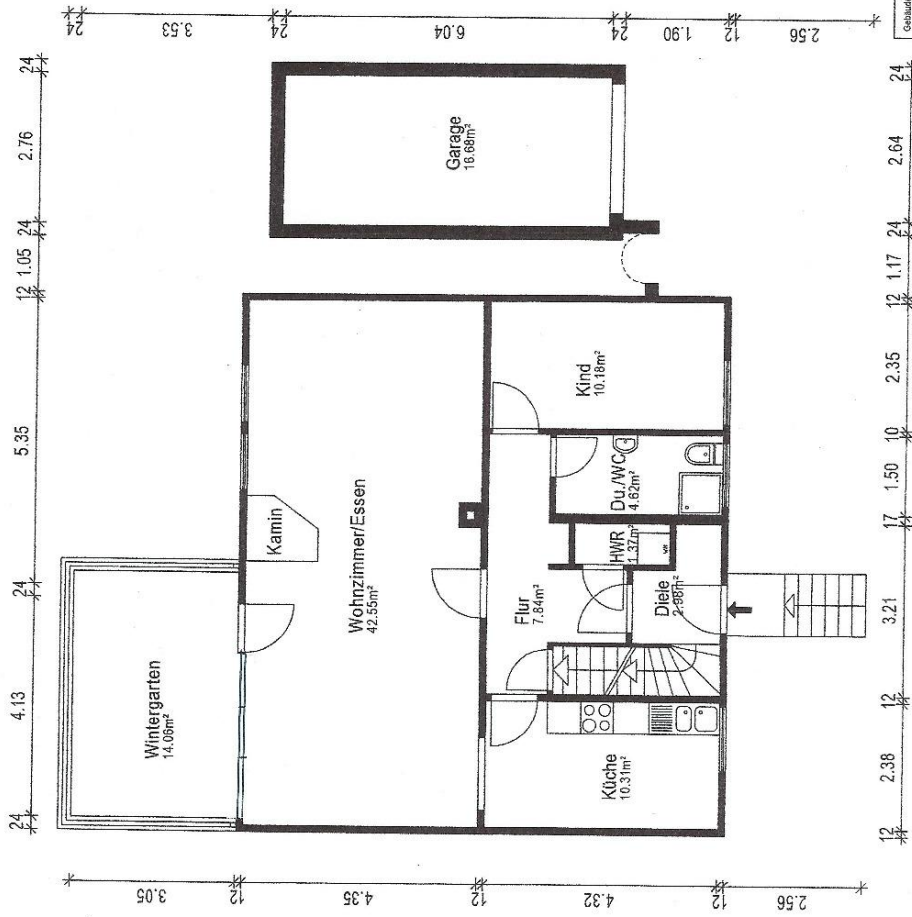
Pelletsheizung im UG

Exposé - Galerie



Zugang zum Garten vom UG

Exposé - Grundrisse



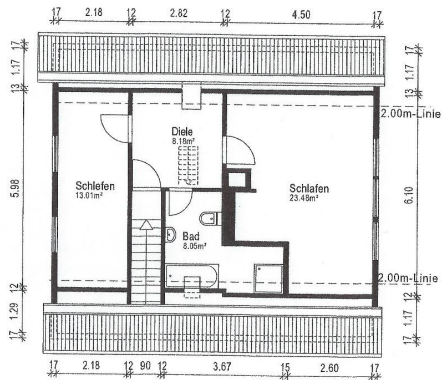
Gebäude	EH
Objekt-Nr.	72270 Baiersbromm,
Fläche	Erageschoss
Datum	08.12.2024
Objekt-Nr.	1100
Plan-Nr.	1

Grundris.com
 Architekt - CAD-Software - 3D-Modell

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Exposé - Grundrisse

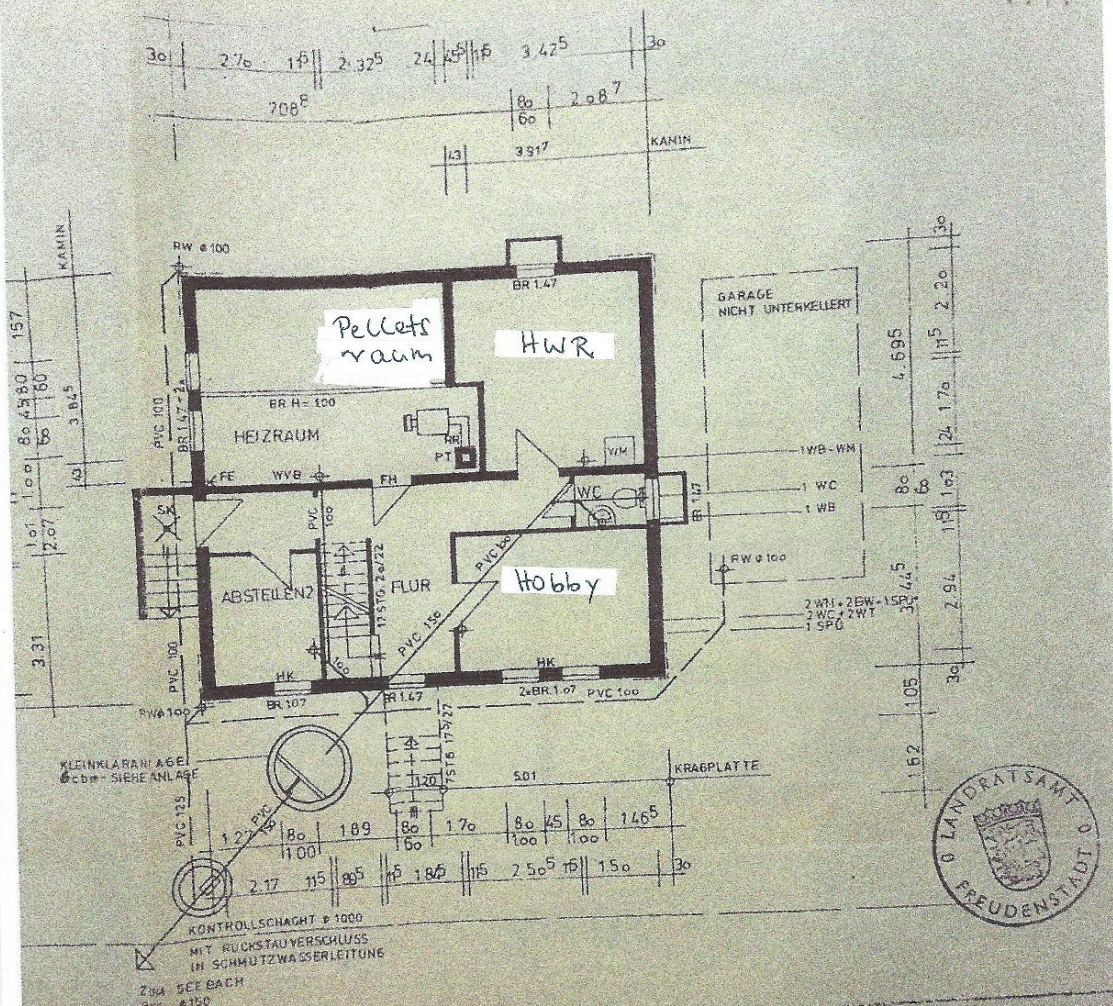
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimshaus Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundrisse.com - Tel.: (030) 909 9445 23



Objekt: EPH	
Lage/Adresse: 72270 Balnebrunn	
Planenr.: Obergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 09.12.2024
Objekt-Nr.: -	Plan-Nr.: 2

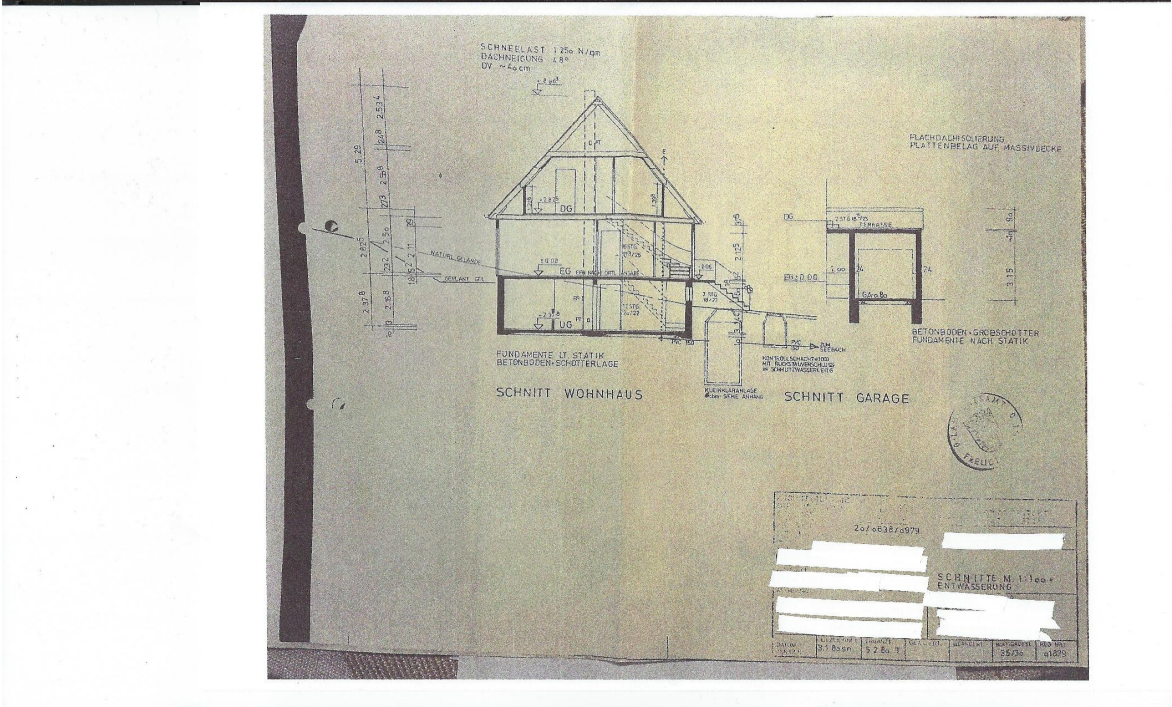
grundrisse.com
Architekt-Gesellschaft mbH

Exposé - Grundrisse



20/063870979		BIRKENWEG 04-092.1	
[REDACTED]		ENTWÄSSERUNG	
[REDACTED]		M.11/100	
[REDACTED]		[REDACTED]	
2112.79 sp	12.80 sp	30/30	01879

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächen EG
2. Wohnflächen OG
3. Wohnfläche gesamt

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: Einfamilienhaus,

72270 Baiersbronn

Lage: EG



Datum: 10.12.2024
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnzimmer/Essen	42,55	42,55	42,55	42,55	--	--	--	--	--	--
Küche	10,31	10,31	10,31	10,31	--	--	--	--	--	--
Kind	10,18	10,18	10,18	10,18	--	--	--	--	--	--
Flur	7,84	7,84	7,84	7,84	--	--	--	--	--	--
Wintergarten	14,06	7,03	--	--	14,06	7,03	--	--	--	--
Du./WC	4,62	4,62	4,62	4,62	--	--	--	--	--	--
Diele	2,98	2,98	2,98	2,98	--	--	--	--	--	--
HWR	1,37	1,37	1,37	1,37	--	--	--	--	--	--
Garage	16,68	--	--	--	--	--	--	--	--	--
SUMME	110,59	86,88	--	--	--	--	--	--	16,68	--

1000hands AG
Hussitenstr. 32, 13355 Berlin

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: Einfamilienhaus, , 72270 Baiersbronn

Lage: OG



Datum: 10.12.2024
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Schlafen	23,48	22,30	21,11	21,11	2,37	1,19	--	--	--	--
Schlefen	13,01	12,43	11,83	11,83	1,18	0,60	--	--	--	--
Diele	8,18	7,70	7,23	7,23	0,95	0,47	--	--	--	--
Bad	8,05	7,56	7,07	7,07	0,98	0,49	--	--	--	--
SUMME	52,72	49,99								

1000hands AG
Hussitenstr. 32, 13355 Berlin

BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH *Wohnflächenverordnung*

Objekt: Einfamilienhaus,

, 72270 Baiersbronn



Datum: 10.12.2024

Ersteller: 1000hands AG

Grundriss	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m ² Anrechenbare Gesamtfläche
01	EG	...	86,88
02	OG	...	49,99
		SUMME	136,87