

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ölbronn-Dürren Traumhaus für Naturliebhaber



Objekt-Nr. **OM-325164**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

75248 Ölbronn-Dürren  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.273,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	3
Wohnfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für alle Naturliebhaber, die Ruhe suchen und dennoch zentral wohnen möchten:

Pforzheim, Stuttgart und Karlsruhe sind über die A8 gut zu erreichen und gleichzeitig liegt es am Ortsrand umgeben vom Naturschutzgebiet.

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (barrierefrei, rollstuhlgerecht) wurde ursprünglich 1965 gebaut, in den Jahren 2016-2019 komplett kernsaniert, so dass es einem Neubau aus jüngster Zeit entspricht. Sowohl auf die energetische Sanierung als auch auf Gemütlichkeit mit einem Kachelofen, schönem Garten und Sauna wurde Wert gelegt. Die großen und zahlreichen Fenster sowie der Wintergarten ermöglichen jederzeit die umgebende Natur zu genießen: Im Winter können Rehe beobachtet werden, das Frühjahr zeigt das zarte Grün mit Buschwindröschen und Vogelgezwitscher, im warmen Sommer ist das Waldklima ausgleichend und der Herbst bietet eine bunte Laubfärbung.

- Baujahr 1965, Kernsaniierung 2016-2019
  - 302 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9,5 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und großer offener Wohnbereich
  - Elternschlafzimmer mit französischem Balkon und anliegendem Bad mit Wäscheabwurf
  - 3 Kinderzimmer
  - 3 Badezimmer, Badewanne vorhanden
  - barrierefreie, behindertengerechte Einliegerwohnung mit getrenntem Eingang für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice o.ä., ausgestattet mit neuer Einbauküche und Kaminofen
  - warmwasserführender Kachelofen mit großer Sichtscheibe
  - 15,42 m<sup>2</sup> Solarthermie
  - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdkollektor
  - hochwertige Fliesen in Natursteinoptik und Eichenparkett
  - Einbauküche im Landhausstil aus Echtholz und angrenzender Speisekammer
  - Warmwintergarten und Kaltwintergarten (Pflanzen, Gemüse, Kräuter, große Weinrebe)
  - Fußbodenheizung in EG und OG
  - großer schön angelegter und dennoch pflegeleichter Garten
- großzügige Terrasse (ca. 56 m<sup>2</sup>)
- Sauna mit geschütztem Sitzbereich neben Gartenteich
  - großes Spielhaus mit Sandkasten, Rutsche und Schaukel
  - große Garage mit Platz für drei PKW und Anhänger, Starkstromanschlüssen für Elektroautos, Platz für Gartengeräte und Fahrräder
  - Regenwasserzisterne mit Retention 8000 l mit vier Zapfstellen im Garten sowie einer in der Garage
  - umzäuntes Grundstück mit elektrischem Tor
  - Ölzentralheizung von 2009 (Buderus) mit Erdtank

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

# Lage

- zentrale Lage: ca. 10 km nach Pforzheim, 30 km nach Karlsruhe, 40 km nach Stuttgart, weitere kleine Städte im nahen Umkreis

- Lage umgeben von Naturschutzgebiet

- Einkaufsmarkt, Postagentur, Autowerkstatt, Kindergarten und Schule, Bäcker und Metzger vor Ort

- reges Vereinsleben durch u.a. Turnverein und Musikverein

- vielseitige Gegend durch Naturpark Stromberg Heuchelberg, südlich Schwarzwald

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garage mit Eingangstreppe

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süd



Ansicht von Ost

# Exposé - Galerie



Kachelofen



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Ess-, Wohnzimmer, Wintergarten



# Exposé - Galerie



Fernsehzimmer



Elterschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG



Wohnküche UG mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Reh im Winter, Blick aus Küche

# Exposé - Galerie



große Terrasse Frühjahr



Südansicht mit Gemüsebeet

# Exposé - Galerie



Ansicht von Nord



zahlreiche Obstbäume

# Exposé - Galerie



Eingang UG Frühjahr



Garten Ost Sommer

# Exposé - Galerie



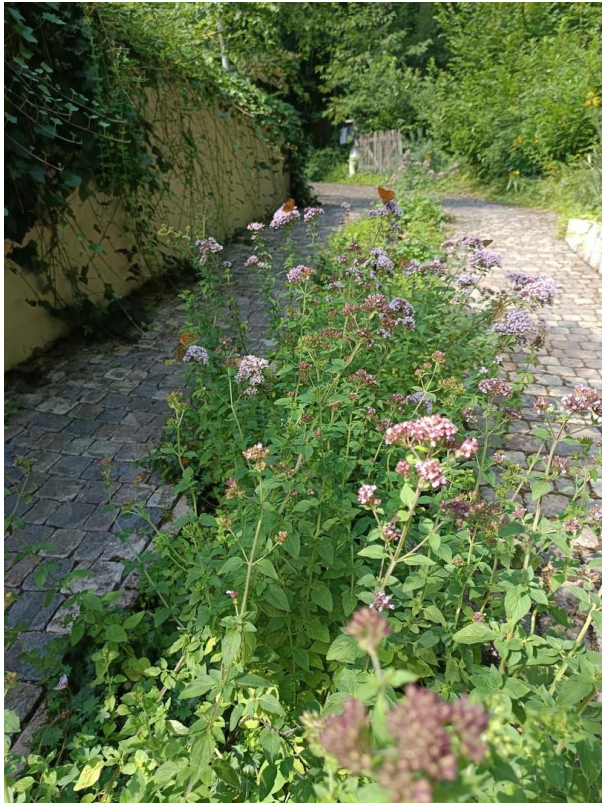
Kaltwintergarten Sommer



Garten West Sommer



# Exposé - Galerie



Einfahrt Sommer



Pavillon Sommer



Rosenbeet Sommer