

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuenbürg

**Einfamilienhaus + Bauplatz + 2x Doppelgaragen + Garten  
mit Ausblick \*\*\*OHNE PROVISION\*\*\***



Objekt-Nr. OM-325248

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **320.000 €**

Hafnersteige 49  
75305 Neuenbürg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus liegt in einer Aussichtslage von Neuenbürg. Von der östlichen Straße "Hafnersteige" ist der Hauseingang, sind die zwei Doppelgaragen und der Kellerraum zugänglich.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer, die Küche, Ein Badezimmer und ein angrenzender Naturkeller.

Das Obergeschoss umfasst 3 Zimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Im Flur gelangt man über eine Auszientreppe in das unausgebaute Dachgeschoss.

Außerdem befindet sich der Zugang zur großzügigen Außenterrasse (teilweise überdacht) und zum traumhaften Garten ebenfalls im OG.

Die Wohnfläche umfasst ca. 118 m<sup>2</sup>.

Ursprünglich wurde das Haus 1898 erbaut. Im Jahr 1969 wurden das Haus grundlegend saniert und umgebaut.

Im Jahr 1978 wurden die zwei Doppelgaragen angebaut. Die Garagen wurden so stabil konstruiert, dass auf diese noch ein Haus gebaut werden kann (Bauplatz).

2013 wurde die Fassade Renoviert und teilweise von innen und außen gedämmt.

Die Gastherme stammt aus dem Jahr 2013.

Weitere Renovierungen wie die Küche und die Badezimmer wurden ebenfalls 2013 durchgeführt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vielen Dank für Ihr Interesse. Bitte schreiben Sie mir bei Interesse oder Fragen eine Nachricht über das Portal.

Ich gebe mir Mühe Ihre Anfrage so schnell wie möglich zu beantworten. Bitte haben Sie jedoch Verständnis, dass es manchmal auch länger dauern kann bis ich antworte.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in der Kernstadt von Neuenbürg, einer Stadt im Enzkreis (Baden-Württemberg) mit ca. 13.000 Einwohnern. Neuenbürg liegt ca. 11 km südwestlich von Pforzheim und 30 km südöstlich von Karlsruhe, mit guter Anbindung an die A8 (11 km) und die B294. Der ÖPNV ist durch Buslinien und die Stadtbahnlinie S6 gut erreichbar. Internationale Flughäfen in Stuttgart (88 km) und Frankfurt (150 km) sowie der regionale Flughafen Baden-Airpark (55 km) bieten hervorragende Verbindungen.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche soziale Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine und Erholungsanlagen. Das Stadtzentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs und öffentlichen Einrichtungen ist fußläufig erreichbar.

Ideal für Käufer, die eine zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



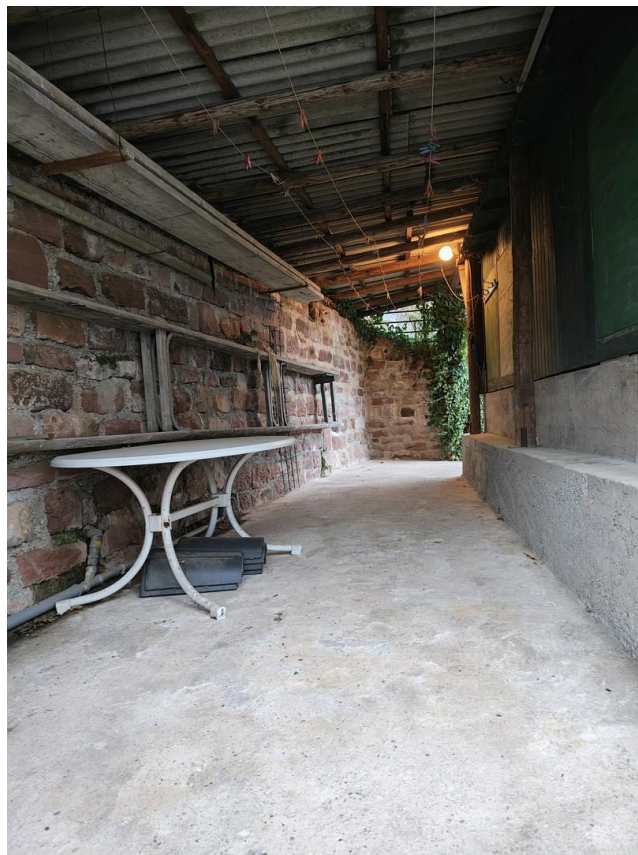


# Exposé - Galerie





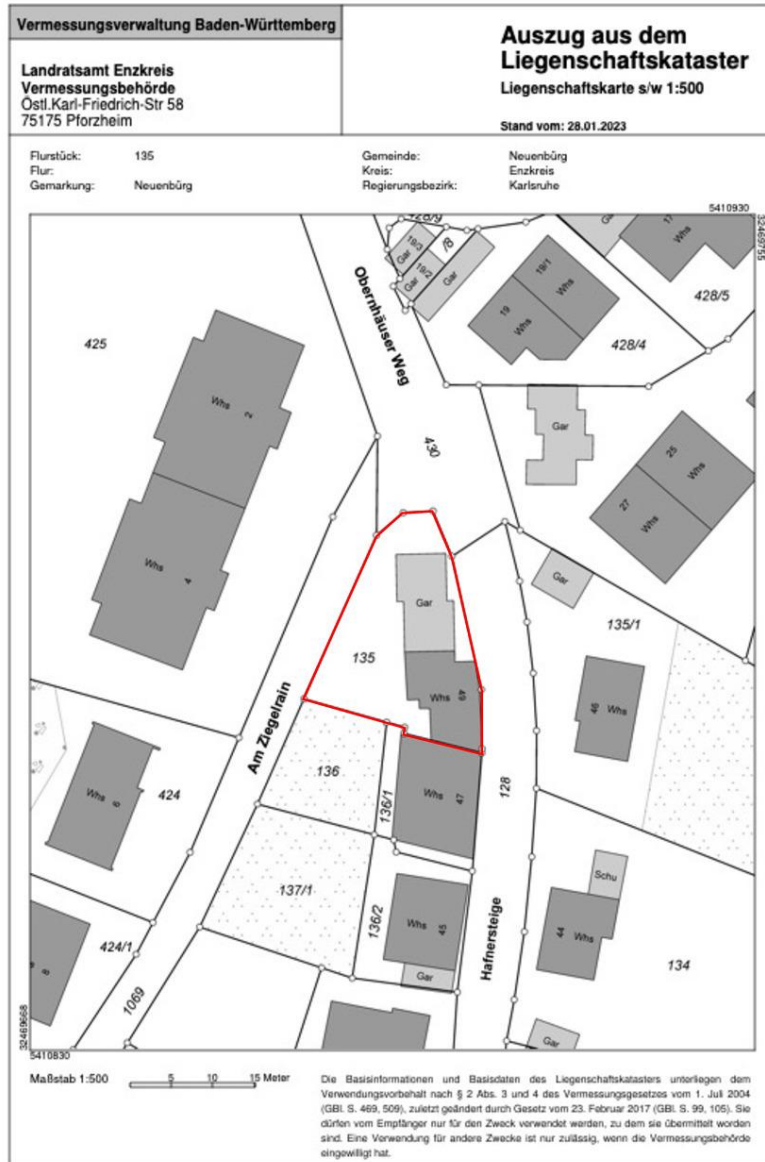
# Exposé - Galerie





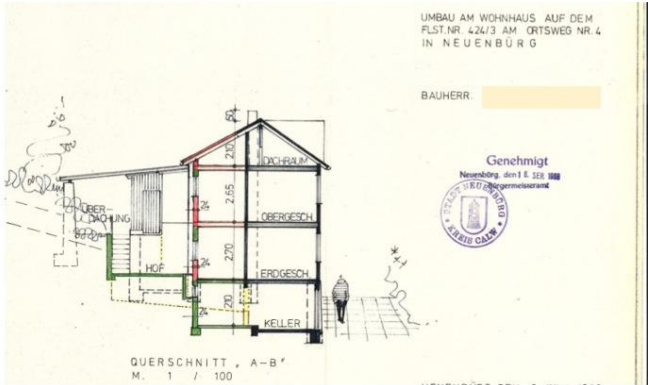
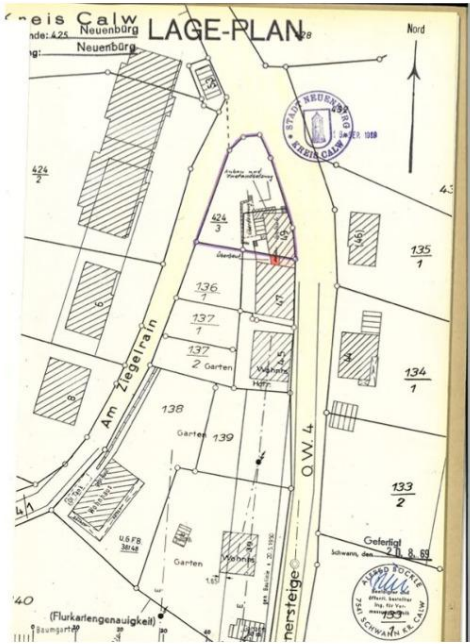
# Exposé - Grundrisse

## Liegenschaftskarte



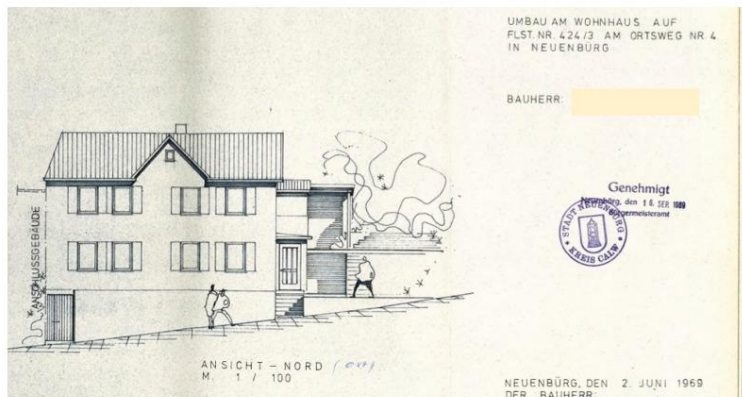
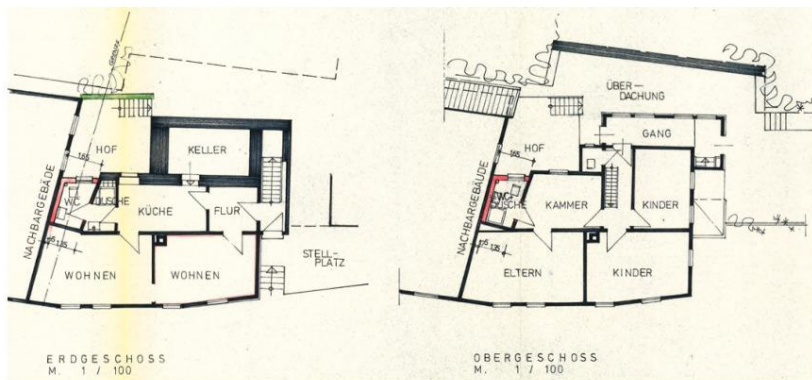
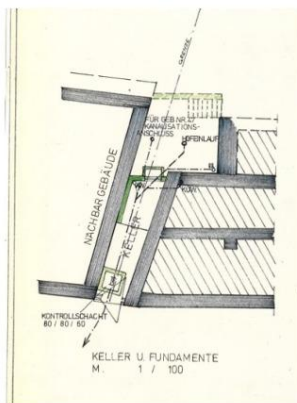
# Exposé - Grundrisse

**Wohnhaus**



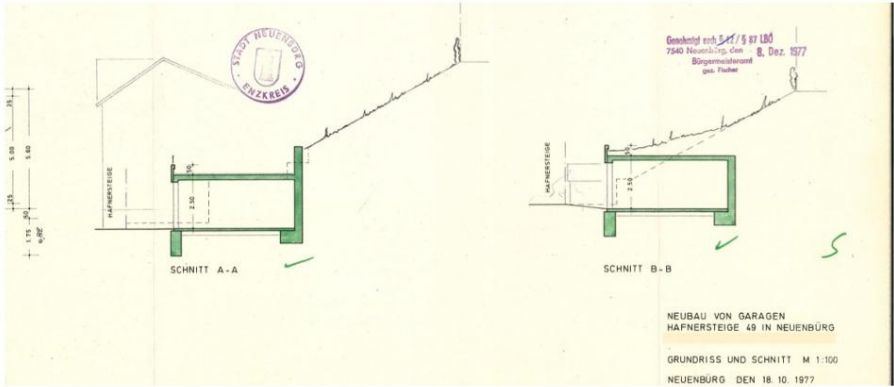
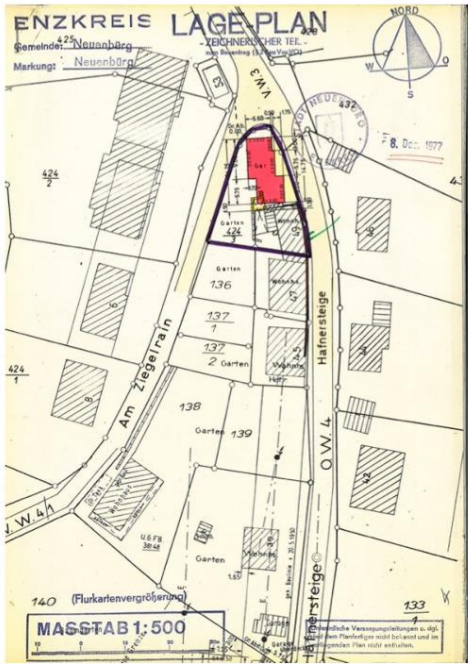


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Garagegebäude





# Exposé - Grundrisse

