

Exposé

Zweifamilienhaus in Kraichtal

Traumhaftes Zweifamilienhaus in begerhrter Lage von Kraichtal



Objekt-Nr. **OM-325418**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **559.900 €**

Ansprechpartner:
Beeh
Mobil: 0157 80955598

Zenthofstr.16
76703 Kraichtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	304,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	83,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Dieses charmante Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem gut gelegenen Grundstück in einer Sackgasse in einer der begehrtesten Lagen der Umgebung mit einer ruhigen Nachbarschaft umgeben von grünen Flächen und Natur, die eine entspannte Atmosphäre schaffen. Der schöne Außenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das Zweifamilienhaus wurde mit zwei separate Wohneinheiten konzipiert. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, ein persönliches Traumhaus zu gestalten, Ihre kreativen Ideen umzusetzen und einen Ort zu schaffen, der Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen perfekt widerspiegelt und bietet Ihnen außerdem vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Nutzung. Die Anwohner genießen hier die Vorzüge einer idyllischen Umgebung, ohne auf die Vorzüge städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Nahversorgungszentren problemlos gewährleistet ist.

Nicht nur die ruhige Wohnlage, sondern auch die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten machen die Lage zu einem attraktiven Wohnort. Die Immobilie bietet somit eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Ausstattung

Wunderschönes Zweifamilienhaus mit 210 m² Wohnfläche inklusive Anliegerwohnung plus voll Unterkellerung aus dem Jahr 1993,

mit 1x Doppelgarage (elektrisch) und

1x Wohnmobilgarage (elektrisch), Info: Beim Grundriss vom Keller sind mehr Wände eingezeichnet, als es tatsächlich gibt, es gibt eine Wärmepumpe und Ölheizung mit Außentank, die Räumlichkeiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, es gibt Außenrollos, die hochwertige Einbauküche mit teilweise neuen Geräten ist im Preis mit inbegriffen, es gibt einen Kamin und eine sehr schöne freie Sicht ins Grüne.

Es gab folgende Sanierungen in den letzten 5 Jahren : aktuell Fassade neu gestaltet (hellgrau), der Dachüberstand ist neu, die Balkone wurden vor kurzem saniert, die Fenster auf der Westseite haben eine neue Dreifachverglasung, die Kellerfenster wurden auch ausgetauscht und zusätzlich wurden noch vier neue Velox Dachfenster eingebaut, es wurde außerdem noch eine hochwertige Solaranlage auf dem Dach installiert, als Highlight gibt es noch einen 60 m² großen ausgebauten, Dachboden den man als Wohnraum nutzen kann.

(Info: Die bei der Wohnfläche von 210 m² mit 30 m² berechnet wurde) , der Dachboden ist über eine Marmor Wendeltreppe erreichbar.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Lage

Die Stadt Kraichtal hat ca. 15.000 Einwohner und liegt mit seinen Ortschaften (Bahnbrücken, Münzesheim, Menzingen, Neuenbürg, Gochsheim, Oberöwisheim, Unteröwisheim) im Landkreis Karlsruhe im westlichen Kraichgau nahe Bretten, Eppingen und Bruchsal. Alles Notwendige des täglichen Bedarfs ist vorhanden, ebenso eine Grundschule, Hauptschule und Werkrealschule. Weitere Schulen bestehen in den umliegenden Ortschaften zu Genüge.

Der schnelle Zugang zur A 5, A 6 und der A 8 sowie diversen Bundesstraßen erlauben das schnelle und flexible Reisen. Dazu kommen der öffentliche Nahverkehr der ÖPNV mit der S 32 nach Karlsruhe sowie Bahnhöfen in den einzelnen Ortsteilen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



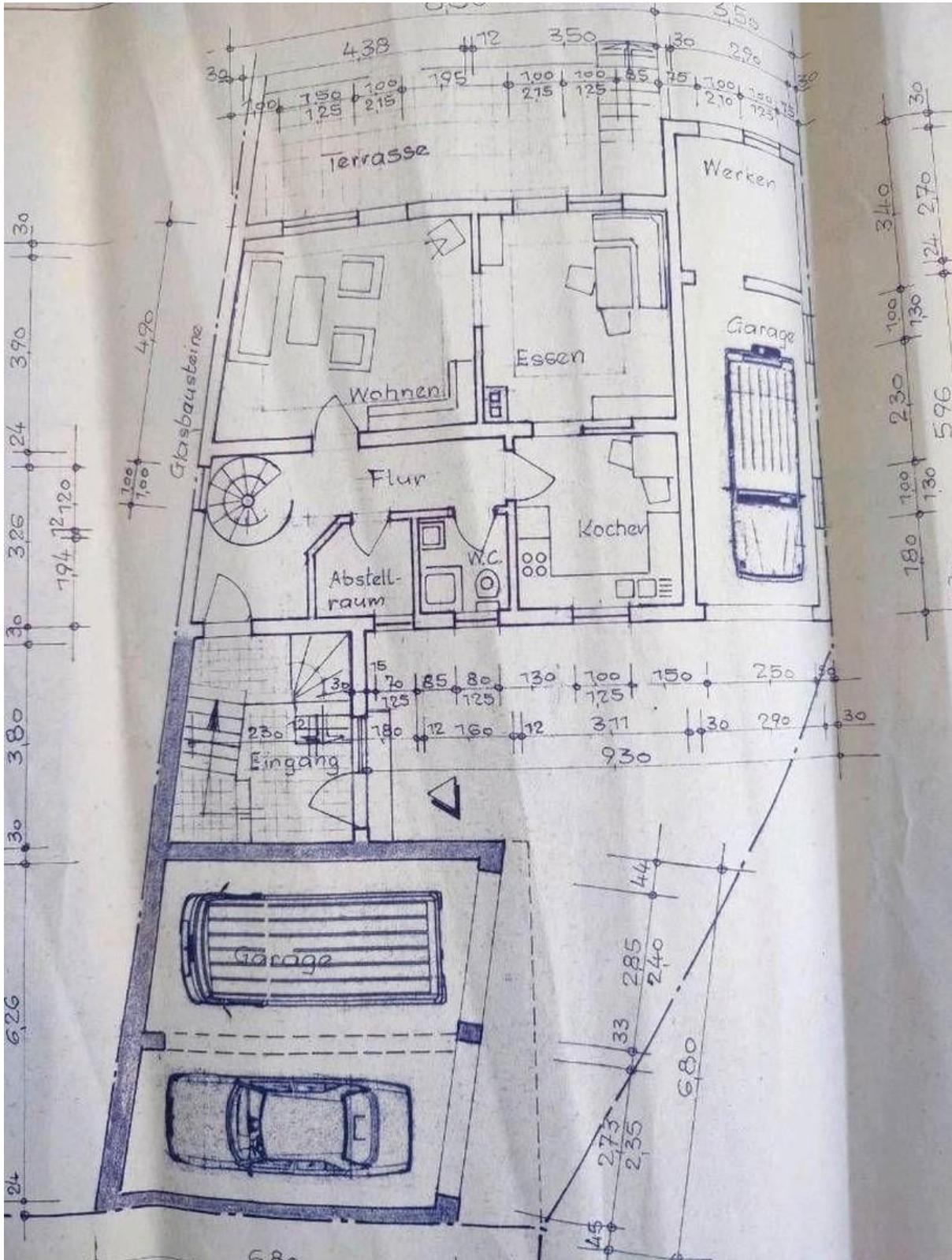
Exposé - Galerie



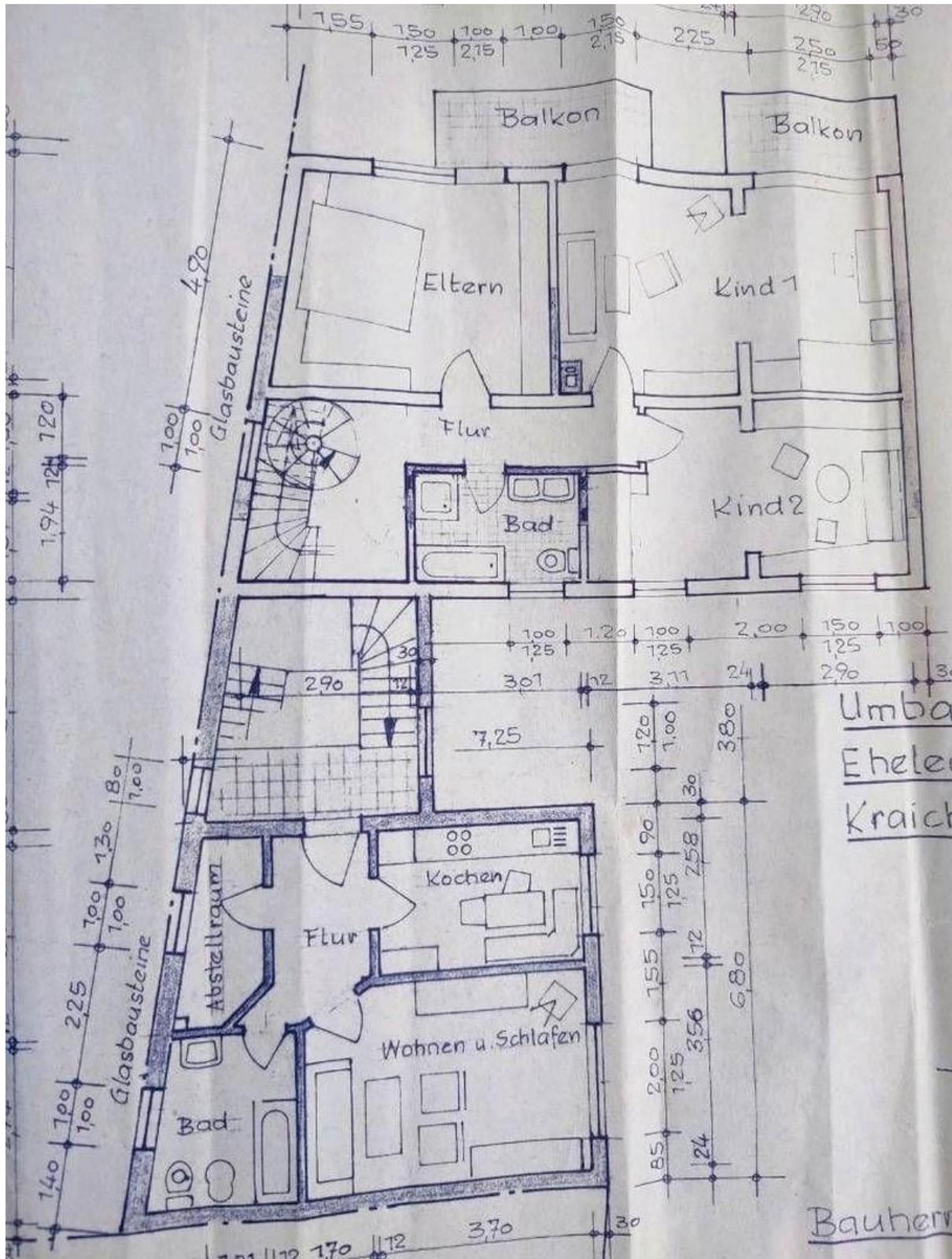
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

