

Malsch / Waldprechtsweier

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage mit Sauna und Carport

????????? ??????????: 24015043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 171 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 603 m²

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ??? ??????

???????? ??????????	24015043	????? ???????	580.000 EUR
????????????	ca. 171 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2		
????? ?????????????	1972		
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ????????????	????? ?????????????	2009
		?????????	????????
		????????????	
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	183.60 kWh/m²a
??????????????	14.10.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ?????????



??????? ???????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ????????



???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ?????????



??????? ???????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ????????



???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ?????????



???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ?????????



???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

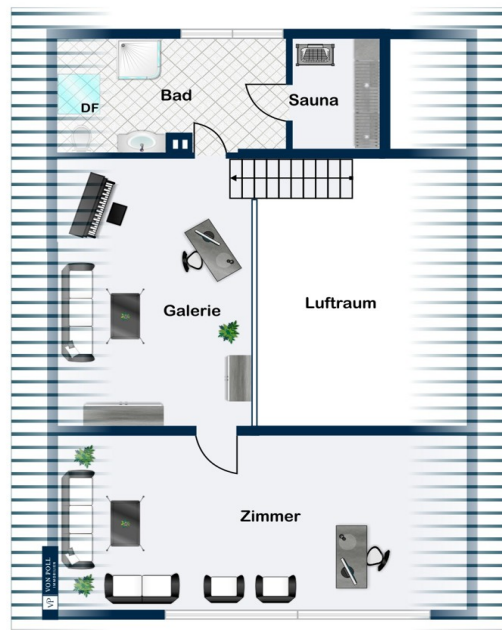
www.von-poll.com

??????? ???????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

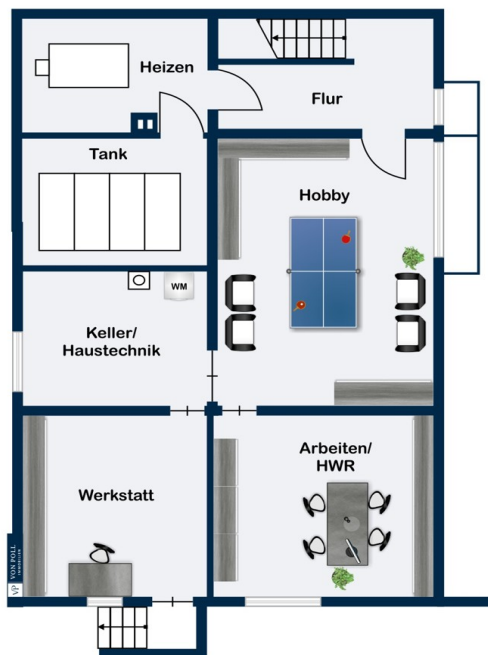
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet großzügigen Wohnraum auf einer Wohnfläche von ca. 171 m² und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss in Split-Level-Architektur. Auf einem ca. 603 m² großen Grundstück gelegen, vereint die Immobilie Funktionalität und wohnliches Ambiente in einer ruhigen Wohngegend. Die Ebene des Haupteinganges verfügt über einen Windfang und den großen Wohnbereich. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie hier ein lichtdurchfluteter, offener Wohnbereich mit ebenerdigen Zugang zur Terrasse. Die offene Galerie verstärkt das einladende Raumgefühl und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Auf der unteren Ebene befinden sich die Küche und die Essdiele mit einem traditionellen Kachelofen, der an kühlen Abenden für behagliche Wärme sorgt. Sie bildet den Mittelpunkt des häuslichen Lebens und trägt zur geselligen Atmosphäre bei. Die vier Zimmer des Hauses verteilen sich auf den zwei angenehm geschnittenen Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne und integrierter Duschkabine sowie das Gäste WC. Über eine offene Treppe gelangen Sie auf die Galerie, die als Lounge- oder Arbeitsraum genutzt werden kann. Hier befindet sich ein weiteres Tageslichtbad, das modern ausgestattet ist mit Dusche, Waschbecken und WC. Die zusätzliche Sauna verspricht entspannende Stunden und unterstreicht den Komfort dieser Immobilie. Ein separates Gäste-WC komplettiert das Angebot und stellt ausreichend Kapazitäten für Besucher zur Verfügung. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt, wobei die letzte bedeutende Modernisierung im Jahr 2009 die Erneuerung der Heizung, Elektro und Wasserleitungen sowie eine neue Küche und neue Bäder betraf. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für eine gleichmäßige Beheizung aller Räume. Die Ausstattung der Immobilie ist als gut zu bezeichnen und beinhaltet Fliesen (Klinker) im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss, während 2017 im Obergeschoss modernes hochwertiges Kirschholzparkett verlegt wurde. Die Fenster, eine Kombination aus Holz und Alu (Schiebetüren Terrasse), sind teilweise mit Rollläden ausgestattet, die manuell bedient werden. Für eine ansprechende Innenraumgestaltung sorgen teils holzverkleidete Decken und Wände im Obergeschoss. Der Keller des Hauses beherbergt einen großzügigen beheizbaren Hobbyraum, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Außenbereich werden Sie von einem gepflegten Vorgarten und einem großzügigen Garten begrüßt, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Die teils überdachte Terrasse bietet Platz für gesellige Runden im Freien. Ein angeschlossener Carport bietet für zwei Fahrzeuge Schutz vor Witterungseinflüssen und Lagerfläche für Ihre Holzvorräte. Diese Immobilie vereint Charme und Funktionalität in einer beliebten Wohnumgebung und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

erleben Sie das Potenzial dieser Immobilie hautnah.

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

????????????????? ??? ??????????

- Split-Level-Architektur
- offene Galerie
- ausgebautes Dachgeschoss
- offenes Wohnen und Essen
- hochwertige Einbauküche
- Kachelofen
- Tageslichtbad OG - Dusche, Waschbecken und WC
- Sauna
- Tageslichtbad EG - Badewanne mit Dusche, Waschbecken
- Gäste WC EG
- Fliesen Erdgeschoss, Untergeschoss (Klinker)
- Kirschholzparkett (2017 verlegt) OG
- Holzfenster - 2fach Verglasung
- Alu Glasschiebetürelement (Terrasse)
- Vollholztüren
- Rolladen manuell bedienbar
- Decken und Wände teils holzverkleidet (OG)
- Keller nachträglich gegen Grundwasser isoliert
- großer Hobbyraum UG (beheizt)
- 2009 Heizung Öl- Niederbrennwert,
- Kunststoff Tanks 6.000 l
- Vorgarten und Garten
- zwei Terrassen
- teilüberdachte Terrasse
- geräumiger, überdachter Carport (2 PKW)

??????? ????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse in bester Wohnlage im Ortsteil Waldprechtsweier bei Malsch. Waldprechtsweier ist ein Ortsteil von Malsch vor den Toren der Stadt Karlsruhe im Nordschwarzwald mit ca. 15.000 Einwohner und einer über 900 Jahre alten Geschichte. Der Ort liegt ruhig und abseits des Großstadt-Trubels von Karlsruhe. Die Lage eignet sich auch gut für Urlaubsgäste und Wanderer, die auch die Rheinregion schätzen und kulturelle Ausflüge nach Frankreich unternehmen möchten. Die Gemeinde Malsch liegt etwa 20 km südlich von Karlsruhe und ist in der Rheinebene am Rand des Schwarzwaldes gelegen. Malsch liegt an der BAB 5, B3 sowie an der Rheintalbahn. Die Haltepunkte werden stündlich durch die S71/81 des Karlsruher Stadtbahnnetzes bedient. Im ehemaligen Bahnhofsgebäude Malsch befindet sich eine Hausbrauerei. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 183.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24015043 - 76316 Malsch / Waldprechtsweier

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 ??????????
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com