

Malsch – Malsch

ATRIUM "BAU"HAUS mit einem uneinsehbaren Garten

????????? ??????????: 24015015



???? ??????????: 2.500 EUR • ??????????: ca. 269,63 m² • ?????????: 7 • ??????? ???? : 972 m²

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ??? ??????

??????? ?????????	24015015	?????	
??????????	ca. 269,63 m ²	???? ?????????????	2006
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????????????????????	ca. 0 m ²
????????	7	?????	???????, WC
???????????? ???	4		???????????, ??????,
??????????			?????,
??????????	4		??????????????????
???? ?????????????	1981		???????, ??????????

???????? ??????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?	?????	??????	150.90 kWh/m²a
?????????? ???????????????? ?????? ??	19.05.2025	????????? ???????????? ??????????	
???? ?	?????		

???????? ?????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



???????? ??: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



???????? ??: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



???????? ??: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



???????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ?????????



???????? ??: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



???????? ??: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

?? ???????



??????? ???????? : 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

???????





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

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Atriumhaus im begehrten Musikerviertel von Malsch bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis direkt am Waldrand. Mit zwei Einliegerwohnungen, einem Büro- bzw. Praxisraum, einem uneinsehbaren Garten und einer Terrasse mit atemberaubendem Blick in den Schwarzwald und in die Rheinebene erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an Komfort und Privatsphäre. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen. Auf der Eingangsebene befindet sich eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung. Ein Stockwerk darunter liegt eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Ebenfalls von der Eingangsebene aus gelangen Sie über einen lichtdurchfluteten Treppenaufgang mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 4-5 Metern auf die Wohnebene, die wie ein U-Bungalow gebaut ist. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, mit einer Fläche von 45 m² und einer Deckenhöhe von bis zu 4 Metern, besticht durch einen modernen Kamin und bietet Sicht und Zugang zum schönen, uneinsehbaren Garten mit altem Baumbestand. Dieser Garten kann in der Nacht stimmungsvoll beleuchtet werden und bietet eine Oase der Ruhe und Entspannung. Im Herzen der Wohnräume befindet sich die sehr helle, ca. 40 m² große Küche, ausgestattet mit einem modernen Kachelofen. Von der Küche aus gelangen Sie sowohl in den Garten als auch auf die Terrasse, die einen herrlichen Blick in den Schwarzwald und in die Rheinebene bietet. Hinter der Küche beginnt der Privatbereich. Hier finden Sie zwei identisch große Kinderzimmer, eines mit Ausgang zur Terrasse und das andere mit Zugang zum Garten. Direkt neben den Kinderzimmern befindet sich ein kleines, aber modernes Kinderduschbad mit Fenster. Außerdem gibt es ein Eltern-Duravit-Bad in den Farben Weiß/Grau mit einem großen Fenster zum Garten. Angrenzend daran liegt das großzügige Elternschlafzimmer, das ebenfalls mit einer großen Fensterfront und Blick in den Garten ausgestattet ist. Der Außenbereich des Hauses umfasst einen uneinsehbaren Garten mit altem Baumbestand und eine Terrasse mit malerischem Ausblick. Dieses Haus bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnkomfort, Naturverbundenheit und modernen Ausstattungen. Die zwei Einliegerwohnungen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im Musikerviertel von Malsch.

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

- ca. 972 Quadratmeter großes Grundstück
- Terrasse
- Stellplatz
- im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet
- sieben Zimmer auf ca. 270 Quadratmeter Wohnfläche
- Keller
- Sauna
- Weinkeller
- Balkon
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001
- Holzfenster mit Zweifach-Verglasung und Rollläden.
- Fliesen- und Parkettböden
- Kachelofen

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

Malsch, eine idyllische Gemeinde im Landkreis Karlsruhe, liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Karlsruhe und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Eingebettet in die malerische Landschaft des Nordschwarzwaldes, eignet sich Malsch ideal für Naturliebhaber mit zahlreichen Wander- und Radwegen. Trotz der ruhigen Umgebung ist Malsch verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Karlsruhe, Baden-Baden und Heidelberg. Ein eigener Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Karlsruhe und Rastatt. Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben bereichern das Gemeinschaftsleben. Malsch bietet eine hohe Lebensqualität durch seine naturnahe Lage, gute Verkehrsanbindung und umfassende Infrastruktur. Die Nähe zu Karlsruhe macht es auch für Berufspendler attraktiv.

??????? ?????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24015015 - 76316 Malsch – Malsch

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

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

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com