

Modernes und gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten
in ruhiger Wohnlage von Musterstadt
- ideal für eine Familie mit Kindern -



Objektort:	Musterstadt.
Grundstücksfläche:	Ca. 485 m ² .
Wohn- / Nutzfläche:	Ca. 140 m ² / ca. 80 m ² .
Baujahr:	2004.
Kaufpreis:	350.000 €.
Käufercourtage:	3,57% inklusive MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis.
Besichtigung:	Kurzfristig nach telefonischer Terminvereinbarung.
Energieausweis:	Bedarfsausweis, Energiebedarf: 110,5 kWh/(m ² *a)
Zubehör/Sonstiges:	<u>Für Renditebewusste:</u> Die Fotovoltaikanlage auf dem Dach hat in den vergangenen 3 Jahren durchschnittlich 238 € pro Monat erwirtschaftet (Einspeisung des Solarstroms ins Netz des Energieversorgers). Holzpavillon im Garten. Anschluss für Kaminofen. DSL-Anschluss für Telefon / Internet. Gas-Brennwertkessel und Warmwasserspeicher. Außerhalb unter der Terrasse: Fahrradraum und Aufbewahrungsort für Gartenmöbel, Rasenmäher und Gartenwerkzeuge.

Lage / Umfeld / Infrastruktur:

Das Anwesen liegt in einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Ein Einkaufsmarkt ist etwa 400 m entfernt. Busverbindungen gibt es in Richtung Pforzheim und Stuttgart. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Freizeitangebote: Hallenbad in Musterstadt, reichhaltige Sportmöglichkeiten, Bildungsstätten, reges Vereinsleben, ein Badesee zum Schwimmen im Sommer, viele Spazier- und Wanderwege.

Detaillierte Objektbeschreibung:

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde 2004 erstellt und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Objekt ist bestens geeignet für eine Familie mit Kindern. Haus und Garten bieten ausreichend Platz.

Erdgeschoss und Dachgeschoss haben zusammen ca. 140 m² Wohnfläche. Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt ca. 80 m².

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 485 m² und setzt sich aus 465 m² Haus-, Garten- und Carportgrundstück sowie einer zusätzlichen Stellplatzfläche von 20 m² zusammen. Diese separate Fläche hat eine eigene Flurstücksnummer und ist mit einem weiteren Carport bebaut. Die Baugenehmigung für eine Garage liegt vor.

Der hübsche Garten ist von 2 Seiten mit einer dichten Kirschlorbeerhecke als Sichtschutz eingefriedet.

An den Wohn- und Essbereich schließt sich die sonnige Südwest-Terrasse an, mit Ausblick über den hübschen Garten. An heißen Sommertagen lädt ein Holzpavillon zum Verweilen oder zum Feiern mit Gästen ein.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Zwischen der Hauseingangstür und der Diele im Erdgeschoss liegt der helle Windfang mit Garderobe. Auf der rechten Seite der Diele befindet sich ein Arbeitszimmer und daneben das Gäste-WC mit Fenster.

Von der Diele aus führt eine Massivtreppe ins Kellergeschoss und eine freitragende Holztreppe ins Dachgeschoss.

Auf der linken Seite öffnet sich die zum Essbereich offene Küche mit Einbauten in der Farbe "Buche hell". Eine praktische Abstellkammer mit Fenster bietet Raum für Vorräte.

Der Essbereich geht in den Wohnbereich über. 2 Glastüren führen auf dieser Seite des Hauses zur großen Südwest-Terrasse und zum Garten.

Raumaufteilung Dachgeschoss:

Eine freitragende Buchenholztreppe führt ins Dachgeschoss mit 3 Wohnräumen bzw. Schlafzimmern sowie dem großzügigen Badezimmer mit Fenster.

Die Badausstattung besteht aus einer Eckbadewanne, einer komfortablen Duschecke mit Mosaikfliesen und ansprechender Glastür. Ein hängender Waschtisch mit Über- und Unterbauten in Buche-Optik bietet in den Schränken und auf der Ablagefläche genügend Platz für Pflegeaccessoires. Das WC ist durch eine kleine geflieste Vormauerung optisch etwas separiert.

Die beiden Räume auf der Südwestseite des Dachgeschosses haben jeweils einen Ausgang zum gemeinsamen Balkon.

Raumaufteilung Kellergeschoss:

Eine geflieste Massivtreppe führt ins Kellergeschoss. Sämtliche Räume haben Fenster. Der im Grundriss bezeichnete "Hobbyraum" ist derzeit in 2 Räume geteilt, die durch eine Tür miteinander verbunden sind. Im "Keller" ist die Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung untergebracht. Dieser Raum dient weiterhin als Wasch- und Trockenraum. Der im Grundrissplan mit "Technik" bezeichnete Raum hat einen Ausgang ins Freie. Vorräte, wie Bier- oder Sprudelkästen, lassen sich direkt in den Keller bringen.

Immobilienervice für Käufer:

Begleitung bei Objektbesichtigungen auch an Wochenenden und Feiertagen. Verhandlungen mit dem Verkäufer. Unterstützung bei der Finanzierung mit Berücksichtigung von öffentlichen Fördermitteln. Beschaffung aller für die Kaufentscheidung und zum Kauf erforderlichen Unterlagen. Übermittlung der relevanten Daten an den Notar zur Vorbereitung des Kaufvertrages. Begleitung beim Notartermin und anschließende Überwachung der Änderungen im Grundbuch. Übergabe des Kaufobjektes mit Protokoll.

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Dipl.-Ing. FH Claus Leckel Immobilien.

Diese Immobilie wird Ihnen angeboten von:

Dipl.-Ing. FH Claus Leckel Immobilien Ansprechpartner Claus Leckel

Traubenstraße 26 76532 Baden-Baden

Festnetztelefon: 07221-3740975 Mobiltelefon: 0152-28684977

E-Mail: claus-leckel-immobilien@web.de Homepage: <http://www.leckel-immobilien.de>



Blick von der Terrasse zum Pavillon - Schattenspender an heißen Tagen



Teilansicht der Gartenterrasse - sommerliche Idylle



Teilbereich der Diele im Erdgeschoss - hell und freundlich



Blick vom Essbereich zur Küche - hinter der Küche ein praktischer Abstellraum



Teilansicht Bad mit Wanne - hier macht Baden Spaß



Badmöblierung mit Ambiente - rechts Dusche mit Glastür



Erdgeschoss

Der Herd ist - abweichend von der Skizze - an der gegenüberliegenden Wand eingebaut

Skizze dient nicht dem Abgriff von Maßen

Möblierung ist beispielhaft



Dachgeschoss

Skizze dient nicht dem Abgriff von Maßen

Möblierung ist beispielhaft



Kellergeschoss

Alle Kellerräume haben Fenster. Der Hobbyraum ist derzeit in 2 Räume unterteilt

Skizze dient nicht dem Abgriff von Maßen

Möblierung ist beispielhaft