

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Weitblick ins Grüne – Familienfreundliches Wohnen im Einzugsgebiet Karlsruhe

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2562

Objektart Haus

Objekttyp Doppelhaushälfte

Kaufpreis 519.000,00 €

Stellplätze 3

Provision 3,57 %

Wohnfläche 185.83 m²

Nutzfläche 140 m²

Grundstücksfläche 507 m²

Zimmer 6.0

Schlafzimmer 3

Badezimmer 2

Gäste WC Ja

Terrasse Ja

Balkon Ja

Baujahr 1998



Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Berg bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige und helle Räume, ein weitläufiges Gartengrundstück mit Südausrichtung und direktem Blick ins unverbaute Grün – perfekt für Familien, Paare oder naturverbundene Menschen, die auf Wohnkomfort nicht verzichten möchten. Darüber hinaus wurden am Gebäude bereits viele energetische Maßnahmen vorgenommen, die den Wohnwert deutlich steigern und zu einem nachhaltigen, zukunftssicheren Zuhause beitragen. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der helle, offene Charakter der Räume ins Auge. Das große Wohnzimmer mit seinen zahlreichen Fenstern ist das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den

liebevoll angelegten Garten, der mit einem idyllischen Koiteich und viel Platz zum Entspannen und Spielen überzeugt. Die Südausrichtung sorgt den ganzen Tag über für viel Licht und die Wärme der Fußbodenheizung schafft ein wohlige Atmosphäre im gesamten Haus. Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der Raum nahtlos in das angrenzende Esszimmer, was ein besonders großzügiges Wohngefühl schafft. Gleich nebenan befindet sich die geräumige Küche, die ausreichend Platz für kulinarische Kreativität bietet. Für Gäste steht im Erdgeschoss ein separates Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Im Obergeschoss befindet sich das große, lichtdurchflutete Hauptbadezimmer mit Toilette, Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und mehreren Fenstern. Das Schlafzimmer auf dieser Etage besticht durch große Fensterflächen, welche viel Tageslicht hereinlassen, und Zugang zu einem eigenen Balkon ermöglichen. Ein weiterer Raum kann ideal als Ankleidezimmer genutzt werden. Zudem gibt es im Obergeschoss ein weiteres Schlafzimmer, das sich hervorragend als Kinderzimmer eignet. Das ausgebauter Dachstudio bietet zusätzliche Wohnfläche und kann flexibel als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder weiteres Kinderzimmer genutzt werden. Auch hier erwartet Sie ein eigener Balkon mit schönem Ausblick in die Natur. Das Kellergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Links befinden sich der Heizungsraum sowie ein praktischer Abstellraum. Geradeaus gelangt man in einen separaten Kellerbereich, der bei Bedarf (z. B. durch Einbau einer Dusche) hervorragend als Einliegerwohnung oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden kann. Dieser Bereich ist auch mit Fußbodenheizung ausgestattet, verfügt über einen Küchenanschluss, ein WC (ohne Dusche) sowie einen großen Raum – und hat sogar einen eigenen Zugang von außen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine separate Garage mit elektrischem Tor. Auch hier ist Fußbodenheizung vorhanden und die Garage ist unterkellert – ein echtes Highlight mit zusätzlichem Stauraum und Komfort. Diese Immobilie vereint durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Lage in idealer Weise – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Objektlage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße), dies führt zu einer angenehm ruhigen Wohngegend von Berg (Pfalz) – einer charmanten Gemeinde in der Südpfalz, die durch ihre naturnahe Umgebung, gute Infrastruktur und grenznahe Lage zu Frankreich punktet. Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, das vor allem bei Familien und Berufspendlern beliebt ist. Dank der direkten Nähe zur Natur genießen Sie hier ein hohes Maß an Lebensqualität. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren können Sie direkt vor der Haustür starten – mit Blick auf Wiesen, Felder und den Pfälzer Wald in greifbarer Nähe. Gleichzeitig erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten die B9 sowie die Auffahrt zur A65, was Ihnen eine hervorragende Anbindung in Richtung Karlsruhe, Landau oder Ludwigshafen ermöglicht. Im Ort selbst finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im nahen Wörth oder in Kandel. Die Nähe zur französischen Grenze eröffnet zudem attraktive Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Elsass. Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einem idealen Standort für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Ausstattung

Abstellraum, Gartennutzung, Gäste WC

Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche

- Massivbauweise mit guter Wärmedämmung entsprechend dem Baujahr sogar überdurchschnittlich - Außenfassade: Putz in ordentlichem und gepflegtem Zustand - Dach: Satteldach mit zeitgemäßer Wärmedämmung und solider Eindeckung - Dachgeschoss: vollständig ausgebaut und in gutem Zustand - Kellerdeckendämmung für energieeffizientes Wohnen - Fenster mit Zweifachverglasung (Baujahr 1997) / guter Isoliergrad - Außentüren und Fenster bieten zeitgemäßen Wärmeschutz - Rollläden an vielen Fenstern vorhanden - Massivholztreppe mit hochwertiger Ausführung - Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Laminat in ansprechender Kombination - Modernes Erscheinungsbild in allen Wohnbereichen - Sanitäreinrichtungen: gepflegt und funktional - Gäste-WC im Erdgeschoss - Badezimmer im Obergeschoss - Zusätzliches WC im Untergeschoss - Effiziente Zentral-Gasheizung (Baujahr 2017) mit Fußbodenheizung im gesamten Objekt - Fußbodenheizung im Kellerbereich sorgt für angenehme Wärme - Gepflegter Garten mit Koi-Teich und unverbaubarem Naturblick - Elektrisches Garagentor für mehr Komfort - Beheizte Garage mit zusätzlichem Nutzraum unterhalb und Spitzboden oberhalb - Voll ausgebauter Keller mit nutzbarer Wohn- oder Gewerbefläche - Separater Zugang zum Keller, ideal z. B. für Hobbyräume oder Einliegerbereich - Anschlussmöglichkeiten für eine Küche im Kellerbereich vorhanden - Photovoltaikanlage mit Einspeisevertrag, BJ ca. 2010 - Zisterne 15.000 Liter

Sonstige Angaben

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden. Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Bitte behandeln Sie die hierin enthaltenen Informationen mit der gebotenen Diskretion. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist untersagt und kann schadenersatzpflichtig machen. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Doppelhaushälfte persönlich vor! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

Ansprechpartnerin Anna Gubonina

ner

Email anna.gubonina@fahnster-immo.de

Telefon 07252 5639640

