Sonniges Wohnen mit Ausblick – großzügig, komfortabel und renoviert!

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2615

Objektart Haus

Objekttyp Zweifamilienhaus

Kaufpreis 595.000,00 €

Stellplätze 2

Provision 3,57 %

Wohnfläche 175 m^2

Nutzfläche 40 m^2

Grundstücksfläche 1364 m^2

Zimmer 7.0

Schlafzimmer 4

Badezimmer 2

Gäste WC Ja

Balkon Ja

Baujahr 1970



Objektbeschreibung

Auf dem über 1.300 m² großen, leicht erhöht und unmittelbar am Feldrand gelegenen Grundstück wurde das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus in Massivbauweise erstellt. Das Objekt wurden 2022 im großen Stil renoviert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen charmant gestalteten Vorgarten mit grüner Terrasse, so dass Sie die Natur bereits willkommen heißt. Das Erdgeschoss, das sich auch ideal als eigenständige Wohnung nutzen lässt, empfängt Sie mit einem großzügigen, offenen Flur, von dem aus alle Räume bequem zugänglich sind. Ein lichtdurchflutetes, von Sonne verwöhntes Wohnzimmer schließt harmonisch an eine großzügig gestaltete Wohnküche an. Das Obergeschoss wird durch zwei einladende Schlafzimmer und einen Balkon, der vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich ist, ergänzt. Ein frisch renoviertes Bad sowie ein separates WC runden das durchdachte Raumangebot auf diesem Stockwerk stilvoll ab. Über ein separates Treppenhaus gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das sich ebenfalls hervorragend als eigenständige Wohneinheit nutzen lässt. Dank zahlreicher Dachfenster präsentieren sich die Räume angenehm hell und freundlich. Die im Zuge der Sanierung durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sorgen zudem für ein behagliches Raumklima und angenehme Temperaturen auch in den Sommermonaten. Das Raumangebot umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer, eine weitere Küche sowie ein Badezimmer. Damit bietet diese Etage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als separate Wohnung, Mehrgenerationenbereich oder für Gäste. Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen und schafft einen idealen Rückzugsort für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien.

Das Kellergeschoss profitiert von der leichten Hanglage des Grundstücks und ist auf der Südseite ebenerdig zugänglich. Das ermöglicht eine komfortable Zufahrt zur im Haus integrierten Garage. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene umfangreiche Keller- und Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bietet der über das Dachgeschoss erreichbare Speicher, der das großzügige Platzangebot der Immobilie sinnvoll ergänzt. Beheizt wird das gesamte Gebäude mit einer klimaschonenden Pelletheizung, die 2022 samt großem Vorratssilo eingebaut wurde und bei Bedarf bezahlbare Wärme liefert und ganzjährig für 300 l Warmwasser sorgt.

Objektlage

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die naturnahe Umgebung, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie die gute Verkehrsanbindung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Die reizvolle Landschaft des Kraichgaus mit ihren Weinbergen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und gastronomischen Angeboten im Ortskern. Die Verkehrsanbindung ist sowohl in Richtung Karlsruhe als auch Heilbronn sehr gut. Über die regionalen Straßenverbindungen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren bequem erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Umgebung und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität schätzen.

Ausstattung

Gäste WC

Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale: - Bad mit Fenster - Keller - Balkon/Terrasse - Waschküche/Trockenraum Wohneinheit EG: - gepflegter Parkettboden - helle Fliesenböden - Natursteinböden - Vinyldielen - Kunststoffenster weiß, 2-fach verglast - Tageslischtbad - Dusche - Gäste WC - Waschtische mit Spiegel - Balkon Wohneinheit DG: - Vinylboden - EInbauche - Tagelichtbad - barrierfreie Dusche - WC in separatem Raum - Garage im Keller integriert - Alle Rohrleitungen 2022/2023 neu verlegt - Elektrik 2022/2023 neu verlegt

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 dieses besondere Immobilie persönlich vor! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

AnsprechparAnna Gubonina
tner

Email anna.gubonina@fahnster-immo.de
Telefon 07252 5639640






