Viel Platz im Grünen für Ihre Wohnträume – Einfamilienhaus in attraktiver Lage mit Freiraum zur Entfaltung !

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2617

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Kaufpreis 890.000,00 €

Stellplätze 4

Provision 3,57 %

Wohnfläche 230 m^2

Nutzfläche 200 m^2

Grundstücksfläche 907 m^2

Zimmer 6.0

Schlafzimmer 4

Badezimmer 2

Baujahr 1989



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage, großem Garten und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld und eröffnet je nach Ausrichtung einen schönen Blick in den Garten und die umliegende Umgebung. Eine Natursteintreppe führt durch einen gepflegten Vorgarten zum großzügigen Treppenhaus. Das Erdgeschoss bildet den großzügigen Hauptwohnbereich des Hauses. Hier erwarten Sie eine separate Küche, ein großes Esszimmer sowie ein einladendes Wohnzimmer mit Kachelofen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Badezimmer mit 2 Waschbecken. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, das sich auch als Büro eignet, rundet diese Wohnebene ab. Das Schlafzimmer und das Badezimmer sind räumlich nicht einsehbar vom Wohnungseingang, damit die Privatsphäre gewahrt bleibt. Im Untergeschoss befindet sich eine separat nutzbare Einliegerwohnung, die sich ideal für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung eignet. Das Untergeschoss zeichnet sich auch durch große und helle Fensterflächen aus und bietet somit eine komfortable Wohnlösung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnbereich sowie vom Essbereich aus zugänglich ist. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in den sehr großen Garten mit reichlich Baumbestand und finden den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der Garten in seiner Größe mit einem vielfältigen Baumbestand bietet ein Umfeld, das man als Seltenheit bezeichnen kann. Er liegt hinter dem Haus und bietet

ausreichend Privatsphäre, da er straßenseitig nicht einsehbar ist und der gewachsene Baumbestand als idealer Sichtschutz dient. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, weiteren Wohnraum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu schaffen. Ob zusätzliche Schlafzimmer, ein Homeoffice, ein Hobbybereich oder eine eigenständige Wohneinheit, es wurden bereits die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen. Bereits bei der Ankunft bietet die geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus ausreichend Platz für mindestens zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und einen großen Speicher über der Garage, der durch die Hanglage vom Garten aus ebenerdig erreichbar ist. Die Kombination aus großzügigem Einfamilienhaus, attraktiver Lage, großem Garten, Einliegerwohnung und ausbaufähigem Dachgeschoss, macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und langfristige Entwicklungsperspektiven legen.

Objektlage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage der Weinbaugemeinde Sulzfeld im Landkreis Karlsruhe. Der Ort verbindet die Ruhe und Lebensqualität des Kraichgaus mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Wirtschaftsstandorte Karlsruhe, Bretten, Heilbronn, Heidelberg, Stuttgart und Pforzheim. Sulzfeld verfügt über einen direkten Anschluss an die Stadtbahnlinie S4 sowie eine gute Anbindung an die Bundesstraße B293, wodurch sowohl Berufspendler als auch Familien von kurzen Wegen profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Das gewachsene Ortsbild mit seinen historischen Fachwerkhäusern, gepflegten Wohngebieten und einer lebendigen Dorfgemeinschaft verleiht Sulzfeld einen besonderen Charme. Die reizvolle Landschaft des Kraichgaus mit ihren Weinbergen, Feldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgen ein vielfältiges Vereinsleben sowie kulturelle Veranstaltungen für eine attraktive Wohnumgebung, die Menschen aller Generationen anspricht. Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Wohnlage mit hoher Attraktivität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf langfristige Wertstabilität und eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Ausstattung

Gartennutzung

Ausstattungsbeschreibung

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Ausbaumöglichkeit im DG - Bodenbeläge: u.a. pflegeleichte Fliesen, Marmor im Flur und Treppenhaus, Kork- und Laminatböden - Holzdecken - Großzügiger Wohn- Essbereich und Küche mit Schiebetür zum Esszimmer - Badezimmer: Badewanne, Dusche, zwei getrennte Waschbecken, Spiegelschrank, WC wäre nachträglich möglich, da vorbereitet - Anschluss für zwei Waschmaschinen und Trockner - große überdachte Terrasse - großzügige Doppelgarage gefliest mit 12mm schwer belastbaren Fliesen - Hauswirtschaftsraum - normale Deckenhöhe im UG (Einliegerwohnung) - Kupferdachrinnen / Schweizer Bögen - Kunststoffleitungen im Rohr-in-Rohr-System, in dem sämtliche Anschlussleitungen verlaufen Austausch und

Reparaturen sind somit leicht durchführbar. - Elektrik geschossweise FI abgesichert, Leitungen in Rohr 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





















