

# Exposé

## Einfamilienhaus in Walzbachtal

### Schönes großzügiges Einfamilienhaus mit Pool und Sauna in Feldrandlage



Objekt-Nr. OM-330425

### Einfamilienhaus

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Abele

Grombacherstr.  
75045 Walzbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	272,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung ( siehe Bilder )

Die Immobilie bietet nicht nur fünf schöne Zimmer , sondern auch 2 Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC .

Mit dem Außenschwimmbad und der Sauna ist für das Wellness und Erholungserlebniss bestens gesorgt.

Die Garage mit knapp 50 qm und die große Hoffläche sorgen dafür ,dass es beim abstellen von Ihren Fahrzeugen keine Probleme gibt.

Der Garten und die Fläche um den Pool tragen zum gemütlichen verbleiben ein.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 660 qm auf dem auch ein Geräteschuppen steht. Für die wohnliche Wärme sorgt ein Gas- Brennwertkessel und die Fussbodenheizung.

Das Objekt an der Feldrandlage und hat noch einiges mehr zu bieten.

Anschauen lohnt sich !!!!!

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus hat einen gehobenen Innenausstattung und ist gut in Schuss keine großen Renovierungen nötig.

Ein Kamin für eine Kaminofen ist auch vorhanden.

Weitere Details bitte den Bildern entnehmen oder bei einer Besichtigung.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Walzbachtal bei Karlsruhe . Das Objekt liegt verkehrsgünstig und die Stadtbahn ist in 7 min. zu erreichen. Im Ort gibt es einen Supermarkt, Bäcker

2 Ärzte , Apotheke, Fitnessstudio sowie mehrere Restaurants und 3 Kindergärten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	84,10 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



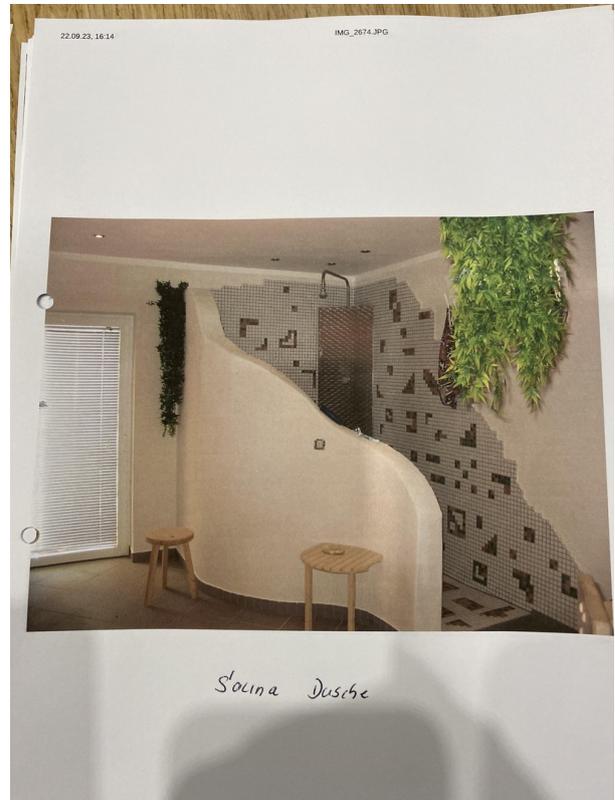
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



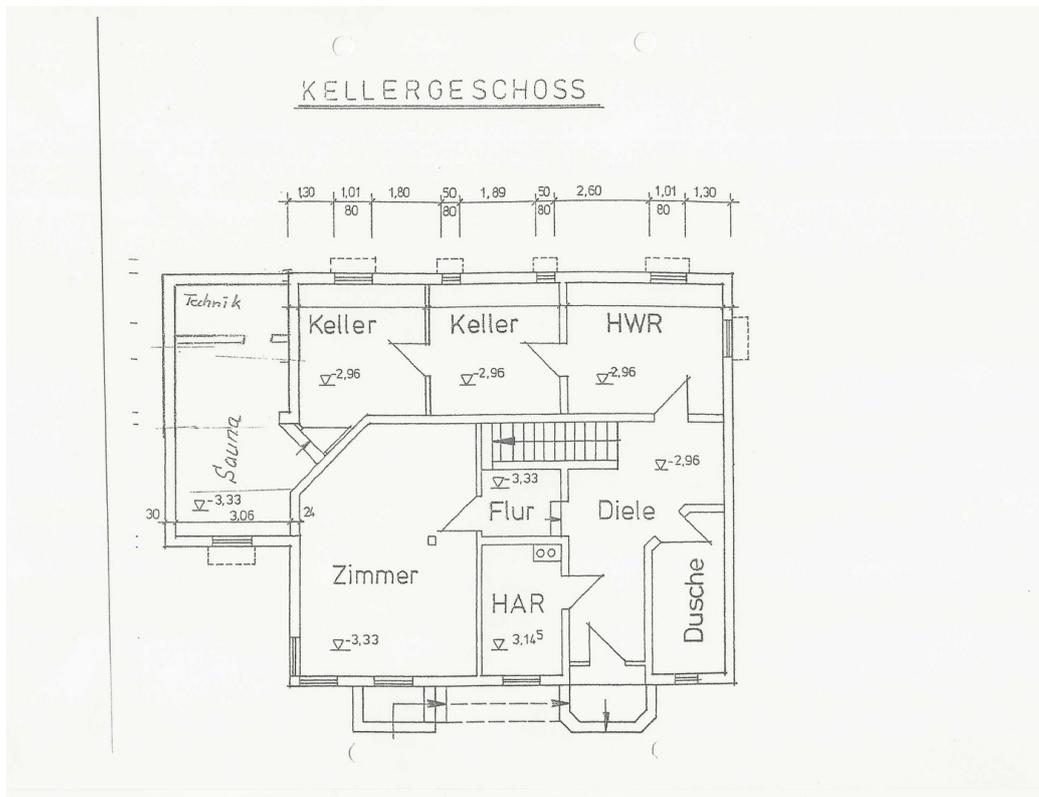
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

