

1-457, EINFAMILIENHAUS CA. 144 M² WFL.
AUF 592 M² GRUNDSTÜCK MIT WEITERER
BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Verkauft. 435.000 €



- Lage: D-76461 Muggensturm
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Einfamilienhaus ca. 144 m² Wfl. auf 592 m² Grundstück mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

Objektbeschreibung Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1927 in massiver Bauweise errichtet und 2009 nach KfW-Vorgaben kernsaniert. Heute verfügt das Wohnhaus über 144 m² Wohnfläche, dabei ist das Dachgeschoss mit 23 m² teilausgebaut. Die Wohnimmobilie ist voll unterkellert. Der Kellerbereich umfasst 50 m² Nutzfläche. Ein zweites Garagen- und Lagergebäude auf dem Grundstück verfügt über weitere ca. 110 m² Nutzfläche. Dieses ist nicht unterkellert. Dort ist ein KFZ-Stellplatz mit Hebebühne untergebracht – ein Traum für Oldtimer-Fans! Während der Kernsaniierung im Jahr 2009 haben die Eigentümer großen Wert auf energieeffizientes Bauen gelegt. Die Immobilie ist mit einer Luft-Wärmepumpe von Daikin Altherma ausgestattet. Sämtliche Böden besitzen eine Wasser-Fußbodenheizung. Der monatliche Energieverbrauch des 4-Personen-Haushalts beträgt lediglich 100 Euro. Weiter wurde der Dachstuhl komplett aufgedoppelt, isoliert und neu eingedeckt. Die zeitgemäße Wärmeisolierung und der moderne Dachausbau mit großer Dachgaube, verwandeln das Dachgeschoss heute zu einem nahezu eigenständigen Apartment. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ca. zu 2/3 fertiggestellt. Oberflächen wie Wände und Fußboden könnten noch gewählt werden. Sämtliche Grundinstallationen wie Heizung, Wasser und Abwasser sind bereits funktionstüchtig angeschlossen. Der im mediterranen Stil angelegte Garten- und Außenbereich bietet viel Fläche für Spiel und Freizeit und hat noch genügend Platz für alle die sich einen Pool wünschen. Der großzügige Terrassenbereich mit Pergola lädt im Sommer zum Grillen mit Freunden ein. Eine weitere, sehr werthaltige Perspektive bietet die Bebauungsmöglichkeit eines zweiten Wohngebäudes auf dem Grundstück. Vor diesem Hintergrund wurde der Carport mit einer lichten Höhe von 360 cm mit einer Durchfahrtsoption auf den hinteren Grundstücksteil errichtet. Heute kann der Carport als Unterstellmöglichkeit für ein Wohnmobil dienen. Für den Fall der nachträglichen Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohngebäude, ist eine der beiden vorhandenen Garagen mit einem hydraulischen Doppelparksystem ausgestattet, damit ausreichend Stellflächen vorhanden sind. Somit bestehen genügend KFZ-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück. Ausstattung Luft-Wärmepumpe. Fußbodenheizung in allen Räumen. Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung. Alle Wasser- Abwasserleitungen neu. Haustür-Alu von PIRNAR. Wasserenthärtungsanlage eingestellt auf 8°dH. 140 mm Vollwärmeschutz. Dacheindeckung neu mit Sturmklammern. Dachdämmung: GUTEX Holzfaserplatten + Glaswolle. Garage mit hydraulischem Doppelparksystem. Werkstattgarage mit Sektionaltor. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 48 kWh/m²a

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 1

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2

Baujahr Wärmegerzeuger: 2009 LageDie rund 800 Jahre alte Gemeinde Muggensturm liegt, zentral zwischen Karlsruhe und Baden-Baden in die Rheinebene eingebettet. Aktuell leben in der familienfreundlichen Gemeinde rund 6.200 Einwohner. Die ruhige Lage und die geradezu ideale Infrastrukturanbindung ist besonders bei Familien beliebt. Das Konzept zur Gemeinde-Entwicklung überzeugt: „Trotz Wahrung eines dörflichen Charakters wurde mit dem stetigen Ausbau der Infrastruktur und zeitgemäßer Wohn- und Industriegebiete ein modernes Ortsbild geschaffen. Wichtige Ziele dabei waren und sind Erhalt und Wiederbelebung des ursprünglichen Ortsbildes, verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie Landschafts- und Naturschutz.“ Muggensturm ist über die benachbarten Orte Bühl und Baden-Baden bestens via Autobahn A5, dem ICE und TGV Haltepunkt Baden-Baden sowie dem Baden-Airport an ein nationales- und auch internationales Verkehrswegesystem angebunden. Fazit: Die ideale Familien-Immobilie mit der Erweiterungsperspektive eines weiteren Wohngebäudes!



Name	Tobias Weber-Buhre
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965