










# Einfamilienhaus mit traumhafter Gartenoase

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses alleinstehende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 672 m<sup>2</sup> Grund die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Natur und Entfaltungsmöglichkeiten.

## Highlights der Immobilie:

-  **Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup>** (nach WoFIV) zzgl. Ausbaureserve im Speicher
-  **Grundstück: 672 m<sup>2</sup>** – davon ca. **550 m<sup>2</sup> gärtnergepflegter Garten** mit **Gartenhäuschen**
-  **Zimmer: 6 Zimmer** und 1,5 Bäder – darunter **4 Schlafzimmer** im Obergeschoss
-  **Wohnbereich: 24 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit angrenzendem **Esszimmer**
-  **Außenbereich: 24 m<sup>2</sup> Terrasse** und **22 m<sup>2</sup> Balkon** mit Blick in den traumhaften Garten
-  **Baujahr: 1963** – Massives Backsteinhaus in liebevoll gepflegtem Zustand mit viel Potenzial
-  **GFZ: 1,5** – **Möglichkeit für Dachgeschoss-Ausbau** oder Umgestaltung
-  **Keller: Ca. 79 m<sup>2</sup>** – Bietet neben einer Garage und Waschküche genug Platz für Hobbies
-  **Kachelofen** mit Ölheizung (neuer Brenner 2012/ neue Pumpe 2024/ Verbrauch ca. 14 l/m<sup>2</sup>/ EEK H)

## Wohnen mit Stil und Behaglichkeit

Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Sein Erdgeschoss überzeugt mit einem behaglichen **24 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer**, das durch ein großes Fenster viel Licht und einen Blick in den traumhaften Garten bietet. Auch das angrenzende **17 m<sup>2</sup> Esszimmer** schafft eine offene und einladende Atmosphäre. Ein kuscheliger **Kachelofen** sowie Echtholzparkett und Schreiner-Einbauten im ganzen Haus fördern das Wohlbefinden. Das Anfang 2000 renovierte Bad mit großzügiger, ergonomischer Acryl-Badewanne bietet SPA-Momente. Die **24 m<sup>2</sup> große balkonüberdachte Terrasse mit Südausrichtung** lädt zum Verweilen ein und ist der perfekte Platz für entspannte Sommerabende.

Im lichtdurchfluteten Obergeschoss befinden sich **vier attraktiv geschnittene Schlafzimmer** - ideal für Familien oder als Gästezimmer und Home-Office. Drei dieser Zimmer haben direkten Zugang zum **22 m<sup>2</sup> großen Balkon** mit Blick in den wunderschönen Garten. Falls mehr Wohnraum gewünscht wird, bietet der Speicher bzw. Dachgeschoss mit traumhaftem Blick in den Sonnenuntergang über der Kraichgauer Hügelandschaft außerdem eine **zusätzliche Ausbaureserve** (Grundfläche ab 1 m Höhe ca. 56 m<sup>2</sup>).

## Der Garten – eine grüne Oase

Das gärtnergepflegte Grundstück mit einladendem Steingarten im Eingangsbereich und der hinter dem Haus liegenden weitläufigen **Gartenoase mit Südwest-Ausrichtung** wartet zudem mit einem gemütlichen Echtholz **Garten- bzw. Partyhäuschen** auf, das auf 15 m<sup>2</sup> vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet: Ob als Rückzugsort, Atelier, Spielparadies für Kinder oder für gesellige Abende mit Freunden. Die **eingewachsene Bepflanzung** sorgt dabei für Privatsphäre und eine natürliche Wohlfühlatmosphäre. Die hinter dem Haus installierte Regenwasser-Sammelanlage ist umweltfreundlich und spart bares Geld.

## Tolle Lage und Infrastruktur

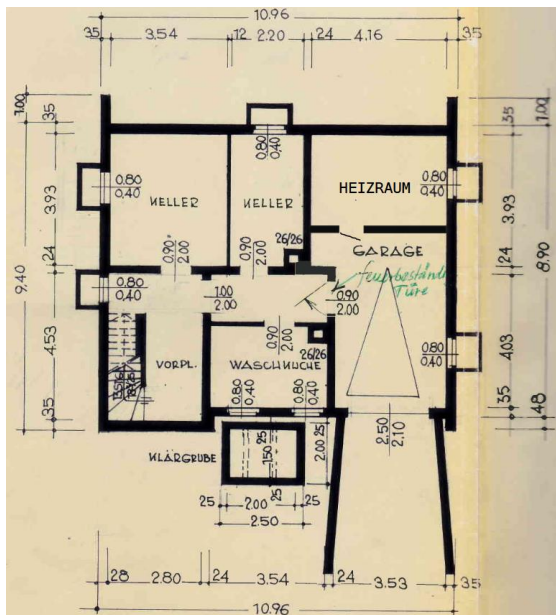
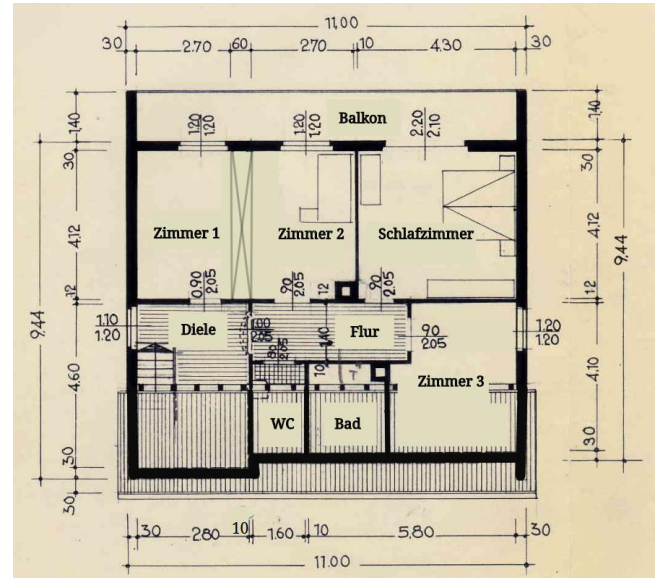
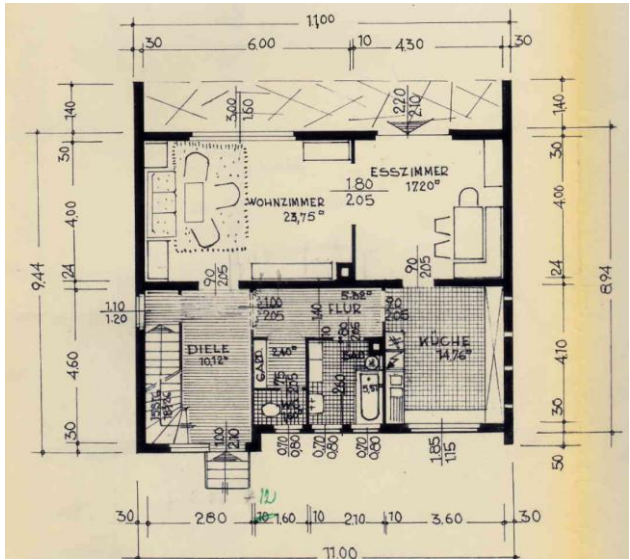
Das Haus befindet sich in einer bei Familien **beliebten Wohngegend** mit sehr guter Infrastruktur: Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit der S-Bahn sind Sie in 18 Minuten in Bruchsal oder in 25 Minuten in Mühlacker.

Sie suchen ein Zuhause mit Charme, Potenzial und einem wunderschönen Garten? Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen! Sehen Sie sich die nachfolgenden Bilder an, gewinnen Sie einen ersten Eindruck und lassen Sie sich zum Träumen inspirieren. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und genießen Sie schon bald einen Drink auf der Terrasse Ihres Traumhauses!

**Kaufpreis: 579.900,- Euro**







© Text & Bilder S. Philipp 2025