



76707 Hambrücken

Exklusives Familienidyll mit Wintergarten,
Sonnenterrasse, gepflegtem Garten und viel Wohnraum



585.000 €

Kaufpreis

155,39 m²

Wohnfläche

330 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co. KG**

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155,39 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Kaufpreis / qm	3.764,72 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.10.2035
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	174.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Immobilie präsentiert sich als wahres Wohlfühlzuhaus für die ganze Familie. Mit durchdachter Raumaufteilung, großzügigen Wohnflächen auf drei Etagen sowie einem liebevoll angelegten Garten werden Komfort, Funktionalität und eine besondere Wohnatmosphäre vereint.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Flur mit ausreichend Platz für die Garderobe.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit edlem Echtholzparkett. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ein offenes Wohngefühl. Der stilvolle Holzofen schafft an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre und die Klimaanlage garantiert ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Angrenzend befindet sich ein lauschiger kleiner Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit als ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne genutzt werden kann.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden, gesellige Grillabende oder entspannte Sommernachmittage. Die vollständig eingerichtete Küche punktet durch moderne Funktionalität und den kurzen Weg zum Essbereich.

Vom Flur aus, wo sich auch ein Gäste-WC befindet, gelangen Sie über eine filigran wirkende Satteltreppe aus Metall mit Echtholzstufen ins Dachgeschoss: Das großzügige Elternschlafzimmer bietet dank dreifach verglaster Fenster hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Eine Klimaanlage sorgt auch hier für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Zwei gut proportionierte Kinderzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Auch das moderne Tageslichtbad überzeugt durch seine Ausstattung: Eine elegante Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein, die große Dusche bietet zeitgemäßen Komfort, die Fußbodenheizung sowie der Handtuchtrockner sorgen für wohlige Wärme.

Über den Flur im DG erreichen Sie auch den Dachboden, der nützlichen Stauraum bereithält.

Das Untergeschoss erweitert das Platzangebot erheblich. Neben dem Heizraum befindet sich hier ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und wohnlich ausgebaute Hobbyraum. Dieser eignet sich ideal als Fitnessbereich, Büro, Gäste- oder Jugendzimmer. Der direkte Zugang ins Freie erfolgt über eine hochwertige, dreifach verglaste Tür, die Sicherheit bietet und gleichzeitig den großzügigen, offenen Charakter des Raums betont.

Auch das Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand mit durchdacht angelegter Aufteilung und harmonisch gestaltetem Garten.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, was komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Verlieben Sie sich in diese Immobilie mit Charakter und viel Raum für individuelle Lebenskonzepte!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und sind gerne für Sie da!

Lage

Ruhige Wohnlage mit sehr guter Nahversorgung und Infrastruktur

Sonstige Angaben



Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)





















