

### **Immobilien & Hausverwaltung**







Objektnummer 2025-GS-458

Mühlacker - Modern & Zeitlos Klassisch – Charmantes Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Mühlacker-Enzberg

#### Eckdaten



#### **Immobilien & Hausverwaltung**

*Kaufpreis* 465.000,00 €

Provision 3,57 % inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis Provision für Käufer: 3,57 % inkl. 19% MwSt. (3,00 % zzgl. 19 % Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des

provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem BGB). inkl. MwSt.

Wohnfläche 176,0 m<sup>2</sup>
Grundstücksfläche 448,0 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 6,0
Anzahl Schlafzimmer 3,0
Anzahl Badezimmer 2,0
Anzahl Stellplätze 2,0
Anzahl Balkone 1,0
Baujahr 1961

Zustand Teil/Vollrenoviert

Letzte Modernisierung 2006 Ausstattungskategorie Standard

Bad Dusche, Fenster
Küche Einbauküche

Bodenart Fliesen, Laminat, Parkett, Kunststoff, Stein

Heizungsart Etage Befeuerung Öl

Stellplatzart Garage, Außenstellplatz

Gartennutzung
Unterkellert Keller
Abstellraum

#### Energieausweis

Gäste-WC

Kamin



#### **Immobilien & Hausverwaltung**

Energieausweistyp

Gültiq bis

**Energiekennwert** 

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

30.06.2034

109.9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

ÖI

D

01.07.2024

2014

Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

#### Lage

Enzberg ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Mühlacker und im östlichen Enzkreis gelegen. Kindergarten und Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Bildungseinrichtungen wie Realschule, Gymnasium, Berufsschulen, sowie die medizinische Versorgung sind in der Kernstadt Mühlacker vorhanden. Im Ort selbst finden Sie einen großen Supermarkt, kleine Geschäfte, Gastronomie, Sparkasse, Arzt und Zahnarzt. Verschiedene Vereine unterstützen viele Hobbies, kulturelle und sportliche Aktivitäten.

Enzberg selbst liegt sehr verkehrsgünstig an der B10 und der nahen Autobahn A8. In ca. 5-10 Minuten sind die Anschlussstellen Pforzheim-Ost bzw. Pforzheim-Nord der A8 erreicht. Enzberg hat einen eigenen Bahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen nach Pforzheim, Karlsruhe, Stuttgart, München.



#### Immobilien & Hausverwaltung

#### **Objektbeschreibung**

Ihr neues Zuhause mit Herz, Charakter und vielen Möglichkeiten für kreative Köpfe und flexible Lebensentwürfe.

In ruhiger, gewachsener Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus den 60er-Jahren als echtes Raumwunder mit viel Platz für Ideen. Zwei eigenständige Wohneinheiten bieten flexible Nutzung – ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur (Teil-)Vermietung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit komfortablem Wohnen auf einer Ebene, Südbalkon und Blick ins Grüne. Im Obergeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete Einheit mit offenem Grundriss und Loft-Charakter – ideal für Individualisten oder Paare.

Die charmante Kachelofen/Luftheizung sorgt für wohlige Wärme ohne Heizkörper, der Garten bietet Platz für kleine Abenteuer und große Ideen – ob für (Hobby-)Gärtner, Spielfreunde oder Genießer sonniger Stunden.

Im vollständig unterkellerten Untergeschoss stehen reichlich Nutzflächen, ein Partykeller und eine großzügige Garage bereit.

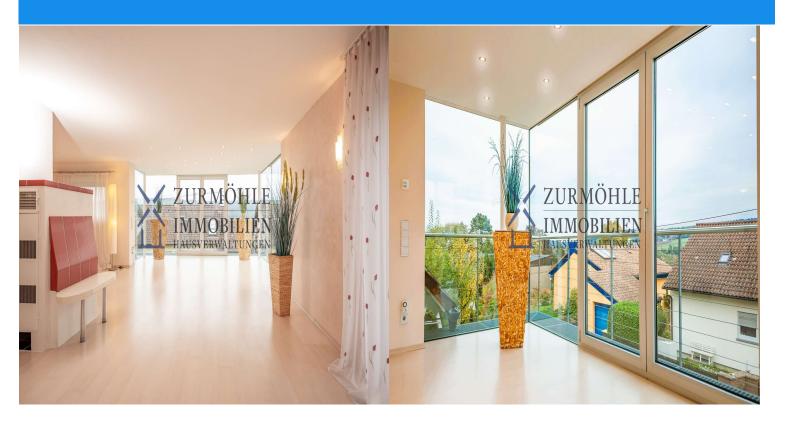
Das Haus ist geräumt und kurzfristig bezugsfrei.

#### Ausstattung

- Freistehendes Zweifamilienhaus von 1961 in gewachsener, ruhiger Wohnlage
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- Modern umgebautes offen gestaltetes Obergeschoss
- Zwei Tageslichtbäder
- Partyraum im UG mit separater Sanitäreinrichtung
- Zum Teil elektrische Rollläden
- Zwei Balkone (Süd und West)
- Garage mit elektrischem Tor und davorliegendem Stellplatz
- Starkstromanschluss in der Garage für Wallboxnutzung
- Zwischensparrendämmung im Dachboden
- Westseite (=Wetterseite) gedämmt
- SAT-TV und neuer Glasfaseranschluss
- Zisterne mit Handpumpe für die Gartenbewässerung
- Geräteschuppen
- Angelegter Obst- und Nutzgarten



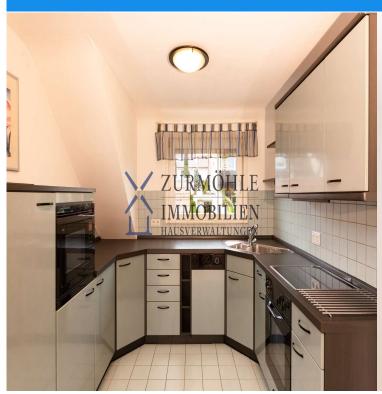
## **Immobilien & Hausverwaltung**



Jan Zurmöhle



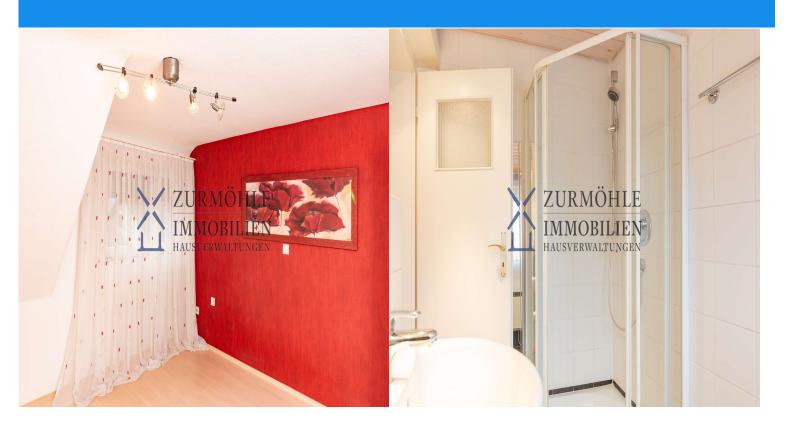
## **Immobilien & Hausverwaltung**







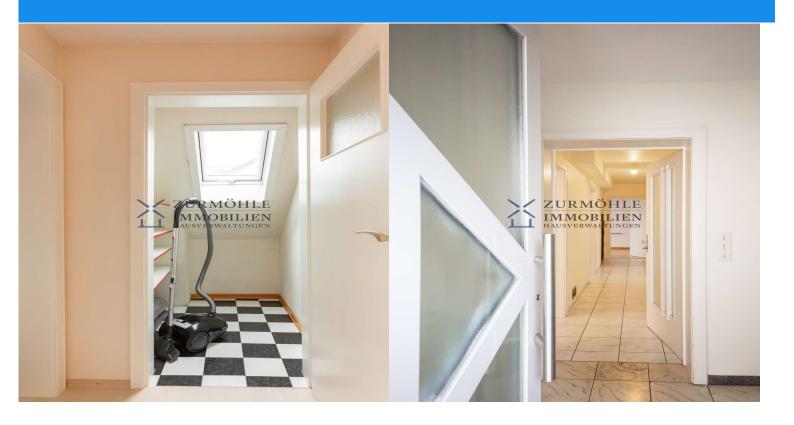
## **Immobilien & Hausverwaltung**



Jan Zurmöhle



## **Immobilien & Hausverwaltung**



Jan Zurmöhle



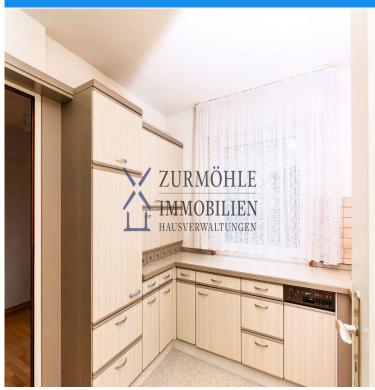
## **Immobilien & Hausverwaltung**







## **Immobilien & Hausverwaltung**





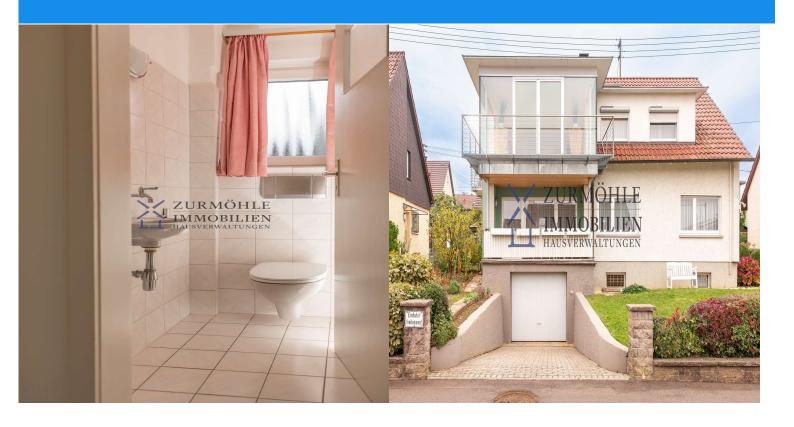


## **Immobilien & Hausverwaltung**



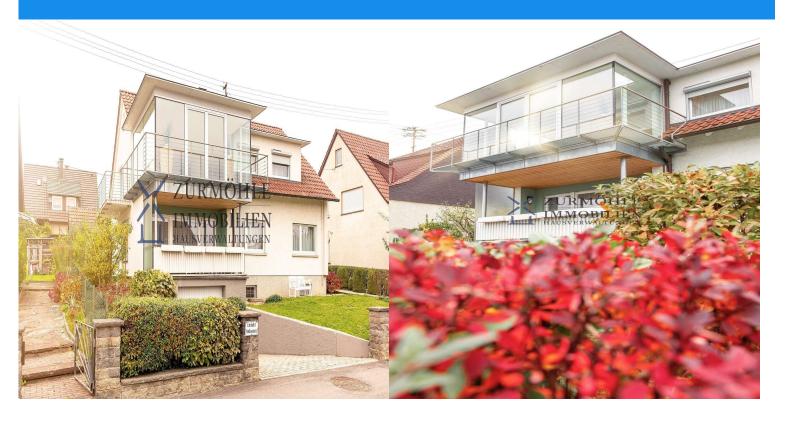


## **Immobilien & Hausverwaltung**





## **Immobilien & Hausverwaltung**





## **Immobilien & Hausverwaltung**







## **Immobilien & Hausverwaltung**



Jan Zurmöhle