

# Ehrwürdige Unternehmervilla mit Einliegerwohnung und herrlich großem Garten an der Enz

Objekt: 1097 • 75417 Mühlacker / Enzberg  
297.000,00 €



## Daten im Überblick

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr                      | 1097                                                                               |
| Objektart                   | Haus                                                                               |
| Objekttyp                   | Einfamilienhaus                                                                    |
| Nutzungsart                 | Wohnen                                                                             |
| Vermarktungsart             | Kauf                                                                               |
| PLZ                         | 75417                                                                              |
| Ort                         | Mühlacker / Enzberg                                                                |
| Wohnfläche                  | ca. 228 m <sup>2</sup>                                                             |
| Nutzfläche                  | ca. 181 m <sup>2</sup>                                                             |
| Zimmer (ohne Küche und Bad) | 10                                                                                 |
| davon Schlafräume           | 5                                                                                  |
| Badezimmer                  | 3                                                                                  |
| Grundstücksgröße            | ca. 1.472 m <sup>2</sup>                                                           |
| Anzahl sep. WC              | 3                                                                                  |
| Befeuerung                  | Kachelofen mit Holz                                                                |
| Heizungsart                 | Ofenheizung                                                                        |
| Etagenzahl                  | 2                                                                                  |
| Kabel Sat TV                | Ja                                                                                 |
| Unterkellert                | Ja                                                                                 |
| Baujahr                     | 1923                                                                               |
| Zustand                     | Renovierungsbedürftig                                                              |
| Energieausweis              | Bedarfsausweis                                                                     |
| Endenergiebedarf            | 393 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                         |
| Energieausweis gültig bis   | 28.12.2034                                                                         |
| Baujahr lt. Energieausweis  | 1984                                                                               |
| wesentlicher Energieträger  | Holz                                                                               |
| Energieeffizienzklasse      | H                                                                                  |
| Kaufpreis                   | 297.000,00 €                                                                       |
| Außen-Provision             | Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis. |

## Beschreibung

Das traditionsreiche Anwesen, das einst als repräsentative Unternehmervilla diente, empfängt seine Bewohner über den Zugang von der nordwestlichen Hof- und Straßenseite. Durch einen einladenden Windfang betritt man das Haus und erreicht am Ende dieses Bereichs den Eingang zur Erdgeschosswohnung.

Ein großzügiger Flur öffnet sich zu einer beeindruckenden Diele, die das Herzstück der Wohnung bildet und von der aus sämtliche Räume des Geschosses erschlossen werden. Gleich rechter Hand befindet sich die praktische Küche, die harmonisch in einen gemütlichen Essbereich übergeht und damit einen einladenden Ort für gemeinsame Mahlzeiten schafft. Gegenüber liegt das helle Tageslichtbad. Auf der linken Seite des Flurs eröffnet sich ein weitläufiges Wohnzimmer, das durch seine Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend daran befinden sich ein komfortables Schlafzimmer sowie im hinteren Bereich ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC. Ein besonderer Blickfang der Diele ist die stilvolle Holztreppe, die elegant in das Obergeschoss führt.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Grundrissstruktur des Erdgeschosses fort. Von hier aus führt eine weitere Holztreppe in das derzeit als Bühnenraum genutzte Dachgeschoss, das interessantes Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet.

Ebenfalls von der Diele aus gelangt man in das Untergeschoss. Neben klassischen Kellerräumen befindet sich hier eine ausgebautte Einliegerwohnung mit separatem Zugang von der Gartenseite. Über einen eigenen Windfang erreicht man links ein Schlafzimmer sowie geradeaus einen praktischen Abstellraum. Gegenüber des Eingangs befinden sich Badezimmer und WC. Über einen kurzen Flur öffnet sich schließlich der Wohnbereich mit angrenzender Küche, beide ruhig zum Garten ausgerichtet und angenehm lichtdurchflutet.

Ein besonderes Gefühl zum Leben im Freien bietet der üppige Garten gelegen an einem Seitenarm der Enz.

## Lage

Das Objekt verbindet eine angenehme Wohnqualität mit idyllischem Garten mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur durch direkte Anbindung an die Bundesstraße.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 200 bis 300 Metern Entfernung und ist damit bequem zu Fuß erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Mühlacker sowie in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Mühlacker, ein bedeutender regionaler Verkehrsknotenpunkt mit Anschlüssen unter anderem nach Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim, liegt rund 3 bis 4 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Auch für Familien bietet die Lage kurze Wege. Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil und ist in etwa 500 bis 700 Metern erreichbar. Die Grundschule Enzberg liegt ebenfalls im Ort und ist in rund 10 bis 15 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Kernstadt Mühlacker und sind mit Bus, Fahrrad oder Auto gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Fachärzte sowie Apotheken im Ortsteil und insbesondere in Mühlacker sichergestellt. Größere medizinische Einrichtungen sowie Kliniken befinden sich ebenfalls in Mühlacker sowie in den nahegelegenen Städten Pforzheim und Vaihingen an der Enz.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Ein Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 bis 1,5 Kilometern und ist schnell erreichbar. Ergänzend dazu finden sich Bäckereien und Metzgereien im Ortsteil Enzberg sowie im nahegelegenen Mühlacker und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus angenehmem Wohnen, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren der Region.

## Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wurde einst in massiver Bauweise im Untergeschoss und ersten Obergeschoss errichtet. Das Obergeschoss sowie die Giebelwände bestehen aus Fachwerk. Über EG und OG sind Holzbalkendecken vorhanden. In diesem Bereich ist das Haus von außen mit Holzschindeln vertäfelt. Das Walmdach des Gebäudes wurde mit Ziegel eingedeckt. Im Gebäude befinden sich aktuell Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1985. In den Jahren 1983 und 1984 wurden Wasserleitungen und Elektrik komplett erneuert.

Beheizt wird das Gebäude mit Holz-Einzelöfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen strombetriebenen Brauchwasserspeicher.

Die Fußböden in Wohn- und Esszimmer sowie der Küche, in Flur, Diele, Bad und WC wurden im Erdgeschoss mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt. Textiler Bodenbelag befindet sich im Schlafzimmer. Das Kinderzimmer wurde mit einem Laminatboden versehen. Die Wände in diesem Bereich sind überwiegend tapeziert, im Badezimmer raumhoch gefliest. In den Decken der Räume sind Nut- und Federpaneele eingebracht.

Die prachtvolle Treppe zum Obergeschoss besteht aus Holz.

Im Obergeschoss sind im Wohn- und Schlafzimmer sowie Kinderzimmer und Flurbereich Laminatböden in warmen Holzönen ausgelegt. Fliesen finden sich im Esszimmer sowie der Küche, im Bad und WC. Auch hier finden sich in den Räumen Tapeten, im Bad und WC wurde raumhoch gefliest. Die Decken wurden mit Nut- und Federholz verkleidet.

Dielen befinden sich auch im gesamten Bühnenbereich.

In Wohnraum, Küche, Bad und WC der 2015 entstandenen Einliegerwohnung wurde gefliest. Laminatboden findet sich im Schlafbereich. Die Wände wurden tapeziert oder wie in Küche, Badezimmer und Toilette raumhoch gefliest. Eine Holzdecke ziert das Wohnzimmer, die übrigen Räume haben eine weiße Decke, teils mit integrierter Beleuchtung.

Vor und hinter dem Gebäude gibt es mehrere Stellplatzmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Die maximale Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt 300 MBit/s (Quelle: check24.de)  
Glasfaser im Haus

## Sonstige Angaben

Der Ortsteil Enzberg (75417) gehört zur Stadt Mühlacker im Enzkreis in Baden-Württemberg und liegt in der Region Nordschwarzwald. Enzberg befindet sich östlich der Kernstadt Mühlacker im Tal der Enz und ist verkehrsgünstig zwischen den Wirtschaftsräumen Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart gelegen. Der Ortsteil zählt rund 3.800 Einwohner und verbindet dörfliche Strukturen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

Die Infrastruktur umfasst eine Grundschule, Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen, umfangreiche

Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich in der nahegelegenen Kernstadt Mühlacker, die nur wenige Minuten entfernt ist.

Die Wirtschaftsstruktur ist vor allem durch kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. In den Gewerbegebieten von Mühlacker und im Raum Pforzheim sind zahlreiche Industrie- und Produktionsunternehmen angesiedelt, die wichtige Arbeitsplätze für die Region bieten. Viele Einwohner sind daher im näheren Umfeld beschäftigt oder pendeln in die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die Bundesstraße B10 bestehen schnelle Verbindungen nach Pforzheim und Stuttgart. Der Bahnhof Mühlacker ist ein bedeutender regionaler Bahnverkehrsknoten mit Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr sowie an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart.

Die Ortsentwicklung ist von einer moderaten Erweiterung der Wohngebiete geprägt, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen und gleichzeitig der gewachsene Ortscharakter erhalten wird.

Für die Freizeitgestaltung bietet die naturnahe Lage im Enztal zahlreiche Möglichkeiten wie Rad- und Wanderwege sowie Sportanlagen. Ein aktives Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen, örtliche Feste sowie Musik- und Sportvereine prägen das gesellschaftliche Leben in Enzberg.

## Impressionen



Außenansicht Nordwest



Außenansicht Nordost



Außenansicht Südost



Garten



Wohnzimmer EG1



Wohnzimmer EG



Essbereich EG



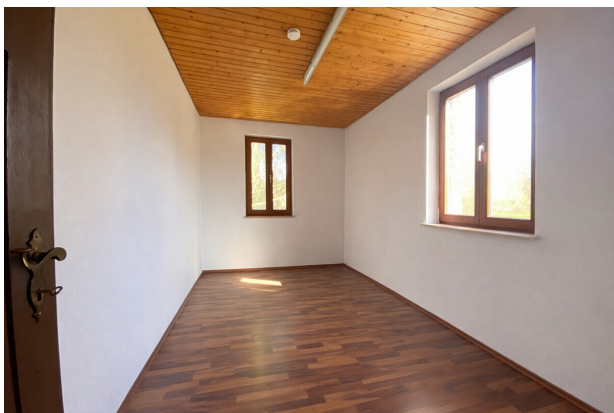
Küche\_Essen EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Badezimmer EG



Toiletter EG



Treppenhaus EG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Küche OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Kinderzimmer OG



Toilette OG



Treppenhaus OG1



Treppenhaus OG\_UG



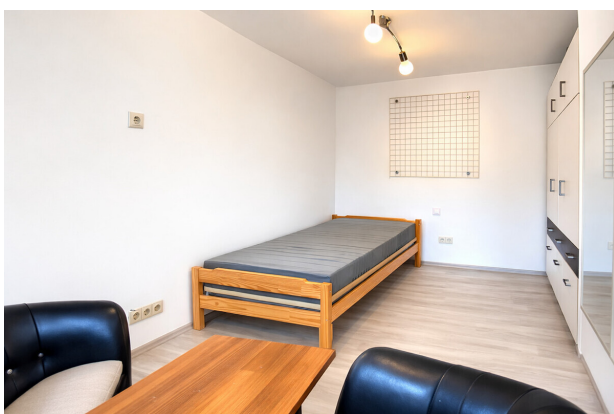
Bühnenraum 1



Bühnenraum 2



Wohnen Einliegerwohnung



Schlafen Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

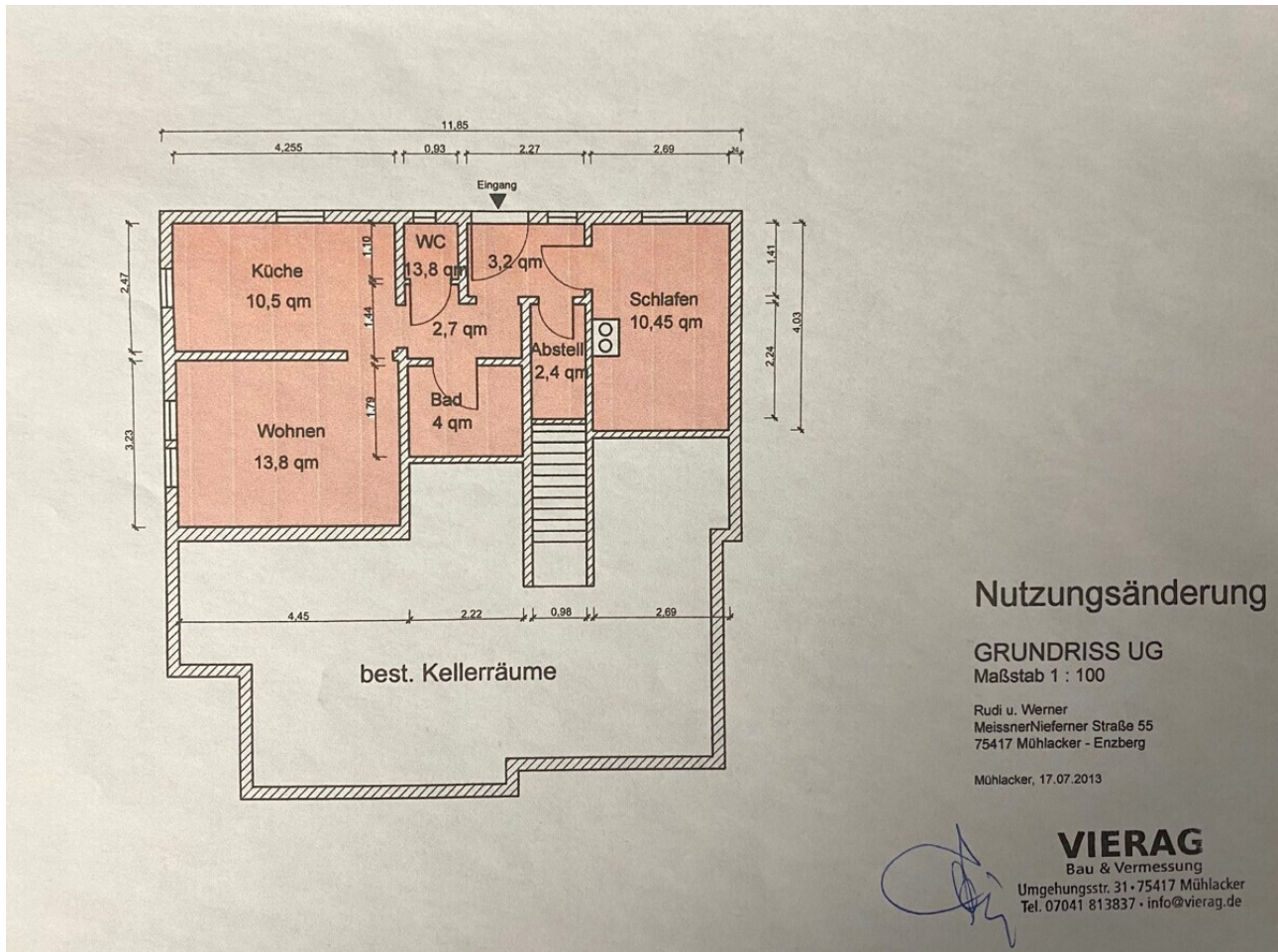


Badezimmer Einliegerwohnung



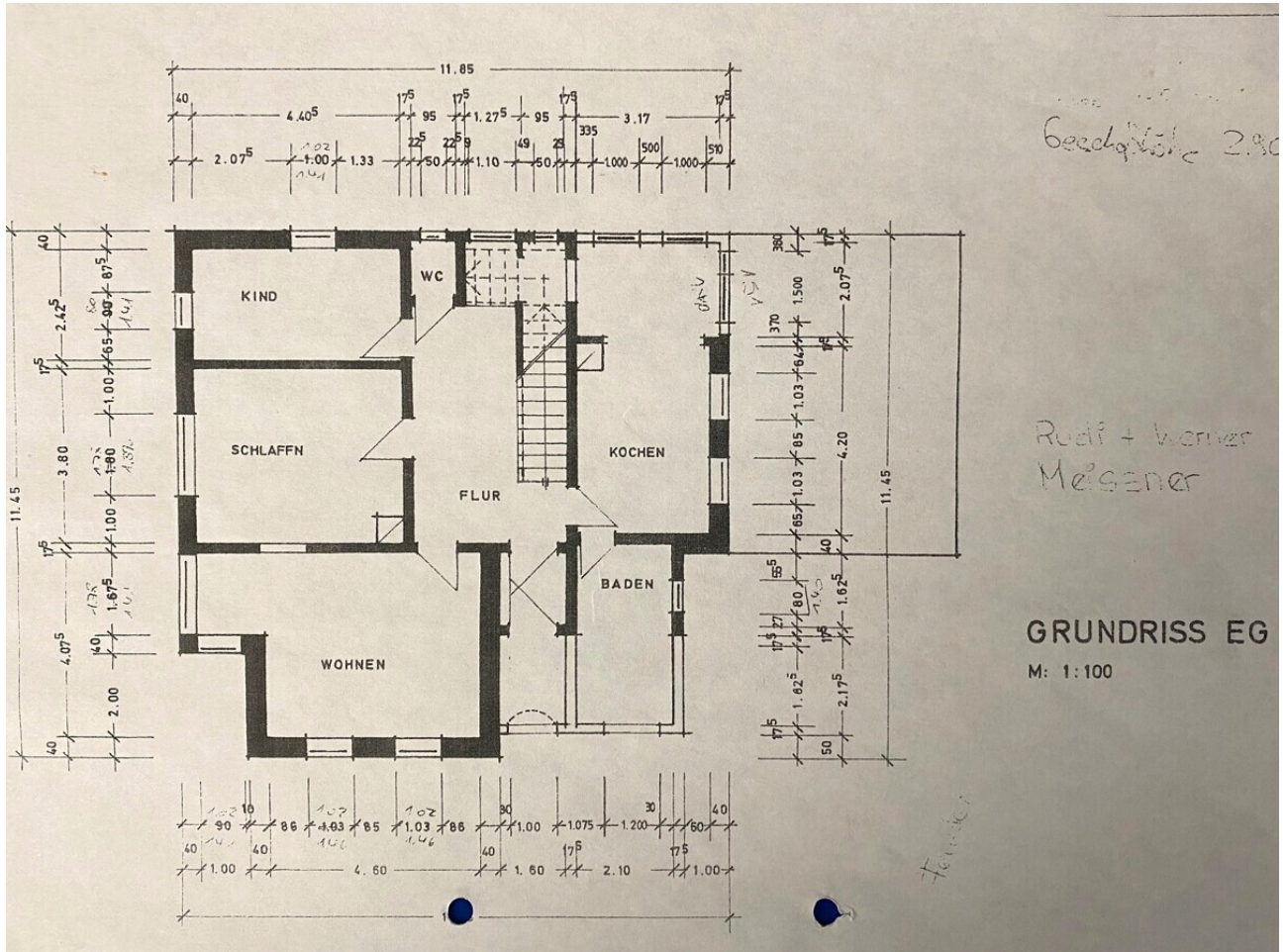
Toilette Einliegerwohnung

## Grundriss

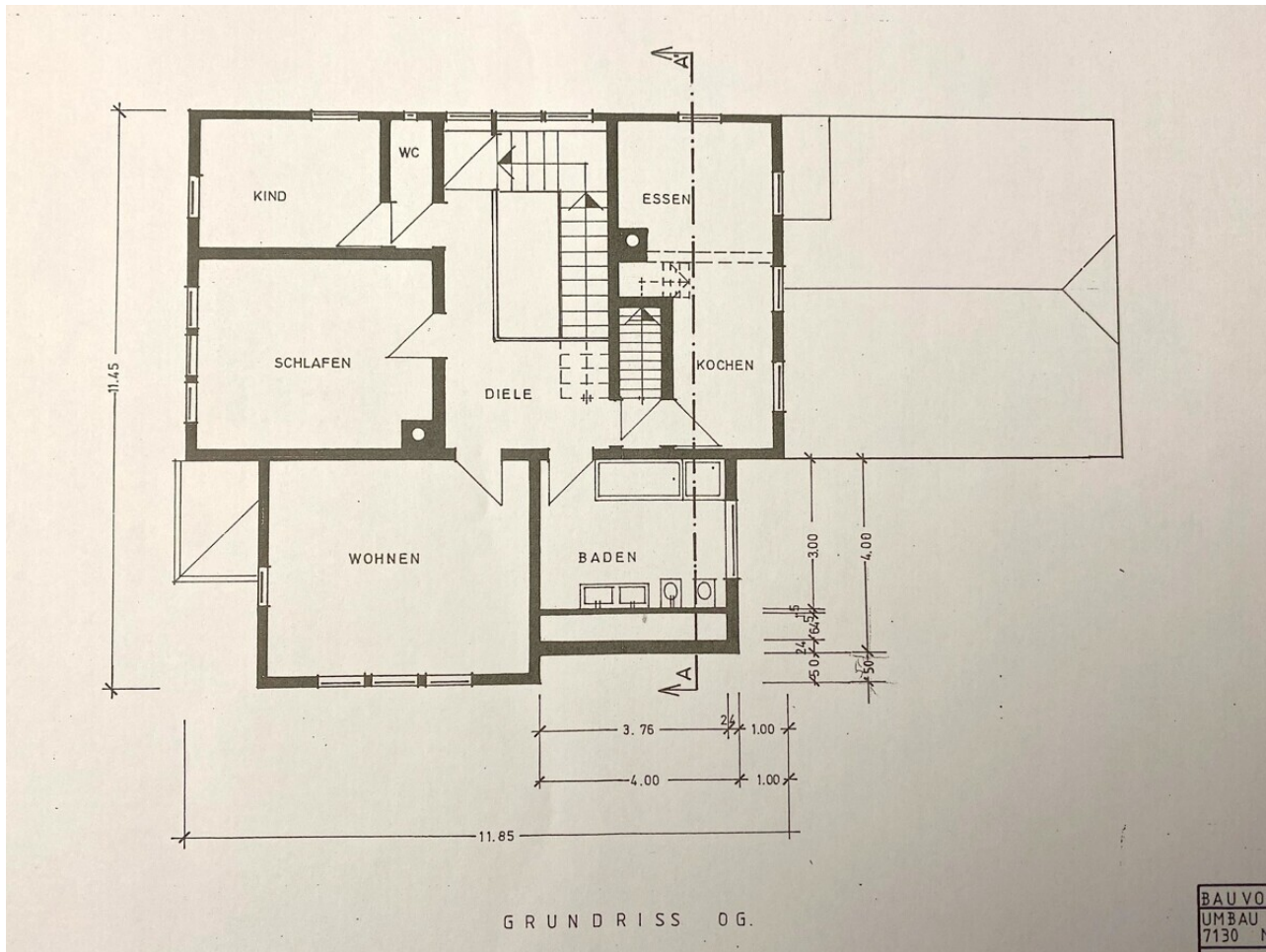


## Untergeschoss

e/1 enzel  
immo



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle  
Enzel Immobilien e.K.  
Fräuleinstr. 4  
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020  
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: [v.erfle@enzel-immo.de](mailto:v.erfle@enzel-immo.de)  
Web: [www.enzel-immo.de](http://www.enzel-immo.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.