

Exposé

Einfamilienhaus in Freudenstadt

Geräumige Stadtvilla in bester Lager Freudenstadt



Objekt-Nr. **OM-219606**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.860 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Weber

Schillerstraße 50
72250 Freudenstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	380,00 m ²	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	193,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.580 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DIE URBANE VILLA IN FREUDENSTADT FÜR GEHOBENE ANSPRÜCHE.

Das individuell geplante Haus mit großzügigen Wohnräumen, geräumiger Doppelgarage und großer Terrasse bietet viel Freiraum für Wohnen für den gehobenen Anspruch. Das durchdachte Wohnkonzept bietet Stadtleben sowie ein großes Maß an Privatsphäre-modernes, urbanes Wohnen in Freudenstadt.

Im Untergeschoß des Hauses befinden sich die Doppelgarage, sowie der großzügige Eingangsbereich, der sowohl durch die Garage als auch durch die Haustüre betreten werden kann.

Hier befinden sich zwei separate Wohnungseingangstüren, die in die getrennten Wohneinheiten führen.

Die Wohneinheit im Untergeschoß wird vom Hauseigentümer selbst genutzt.

Durch die eigene Wohnungseingangstüre betritt man das luftige Treppenhaus und hat hier ausreichend Platz für einen Garderobenbereich.

Durch den mit LED beleuchteten Treppenaufgang (schallentkoppelte Betontreppe) gelangt man in das untere der beiden Wohngeschosse.

Das Treppenhaus ist hier durch eine Glastüre vom Wohnbereich getrennt.

Auf dieser Ebene befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer Deckenhöhe von 2.62 m zwei bodentiefen Fenstern und einer großen Hebe-Schiebetüre auf die Terrasse, welche sich über der Doppelgarage befindet.

Ein Holzofen rundet das Gesamtbild des Wohnbereiches ab.

Ein weiterer Raum, der als Arbeits- und / oder als Gästezimmer genutzt werden kann, schließt sich dem Wohnbereich an.

Im rückwärtigen Bereich des Hauses befindet sich die halboffene, ebenso großzügig bemessene Küche. Hier erwartet Sie eine neue, hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten

Neben der Küche gelangt man in den Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken sowie einer Terrassentüre, durch die man ebenerdig in Bereich hinter dem Haus betreten kann.

Zu guter Letzt ist hier auch das erste der beiden Bäder, mit WC, Urinal, Waschbecken und großer, bodentiefer Dusche.

Durch das Treppenhaus geht man nun in die obere Etage.

Das Treppenhaus öffnet sich hier nach oben in den großzügigen, hellen Dielenbereich, von dem die vier Schlafzimmer Deckenhöhe 2.50 m (drei davon mit Blick nach vorne und ebenfalls bodentiefen Fenstern), das Badezimmer mit WC, Doppelwaschtisch, Badewanne mit Schwallleinlauf und großer bodentiefer Dusche, sowie ein kleiner Abstellbereich abgehen.

Über eine Ausziehleiter kann man von hier aus auch den Dachboden erreichen, der bei Bedarf als Abstellfläche genutzt werden kann.

Ausstattung

EG

Terrasse (60m2) 30m2

Küche 16 m2

Bad 7,5 m2

HWR 9,4 m²

Wohnen/Essen 38 m²

Büro/Gast 11,3 m²

OG

Flur 12,9 m²

Bad 8,5 m²

Schlafen 19,9 m²

Zimmer 1 13,2 m²

Zimmer 2 12,4 m²

Zimmer 3 12,4 m²

Kammer 0,9 m²

• Fenster: UNILUX IsoStar, SAFE +++ Einbruchschutz, Dreifach verglast, innen weiß, außen Farbe DB 703 matt, Aluminium, Rolladen / Raffstore

• Elektrisch bedienbare Raffstore (EG, vorne) oder Rollläden

• In allen Räumen TV und Datenkabelanschluss, Sat-Anlage.

• Haustüre mit Videosprechanlage

• Kaminofen nach gültiger Emissionsverordnung.

• Fußböden: Treppenhaus und Bäder Fliesen von Villeroy und Boch, hochwertiger Hartvinylboden in Holzoptik grau (gewerbliche Klassifizierung)

• Durchgängig Fußbodenheizung, in den Bädern zusätzliche Handtuchtrockner

• Badausstattung Villeroy & Boch, Grohe Unterputz, bodentiefe barrierefreie Duschen, Urinal, Badewanne mit Schwalleinlauf,

• UG Treppenhaus mit LED-Beleuchtung

• Flur UG Deckenspots mit Bewegungssensor

• Flur OG Deckenspots

• Innentüren: Sonderhöhe 2,12 m

• Wallbox zum Laden von E-Autos in der Garage.

• französische Balkone EG 3 STK

• französische Balkone OG 3 STK

• großzügige Doppelgarage geeignet für zwei große / Fahrzeuge, einschließlich E-Wallbox. Großzügiger Technikraum für weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten.

• Wasseranschluss außen im Bereich Hauswirtschaftsraum und Wasseranschluss innerhalb der Garage beispielsweise für Hochdruckreiniger

Zur Kaltmiete von 1860,- € / Monat kommen 90,- € monatlich als Miete für die Einbauküche hinzu.

Garagenmiete komplett 100,- €, wenn nur ein Stellplatz benötigt wird, 50,-€.

Die Nebenkosten beinhalten z.B. Kosten für Versicherungen und Müllabfuhr.

Versorgerverträge mit Anbietern von Wasser und Strom sind vom Mieter selbst abzuschließen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es ist nicht möglich, dieses Mietobjekt unter Inanspruchnahme von Wohngeld anzumieten. Ein Antrag für diese Wohnung würde aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht genehmigt werden.

Bewerber bitten wir, eine Selbstauskunft auszufüllen.

Lage

Freudenstadt - wohnen wo andere Urlaub machen.

Die große Kreisstadt Freudenstadt bietet durch ihre Lage und das große Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Kultur, Wirtschaft und Bildung für jeden etwas.

Familien sind von dem außergewöhnlich vielfältigen Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen überzeugt.

Für ambitionierte Outdoor-Sportler bietet die Region sommers wie winters viele tolle Möglichkeiten sich zu verwirklichen.

Und auch kulturell bieten die Stadt und die Umgebung mehr als genug Angebot.

Der weit über die Grenzen hinaus bekannte Marktplatz lädt zum Shoppen oder Einkehren ein - und das Beste ist, er ist von ihrem neuen Zuhause in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Rückseite mit Ausgang HWR

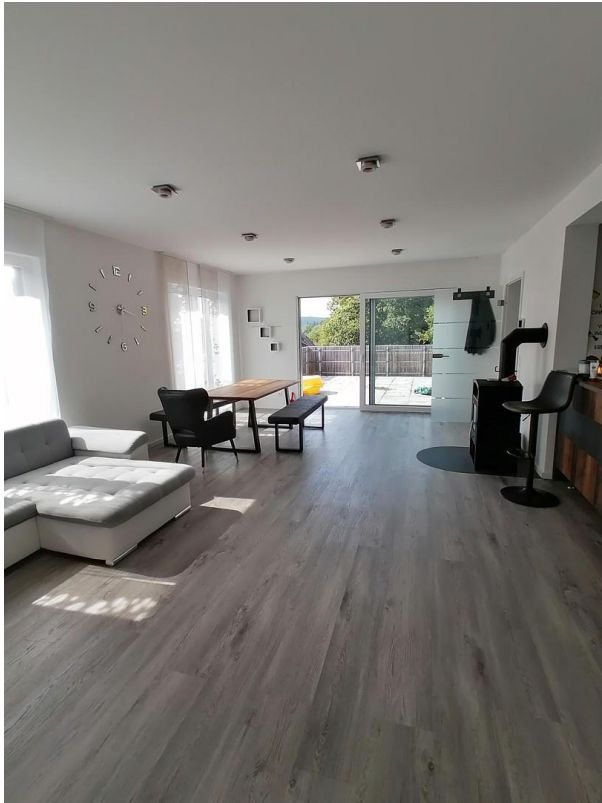


Eingangsbereich

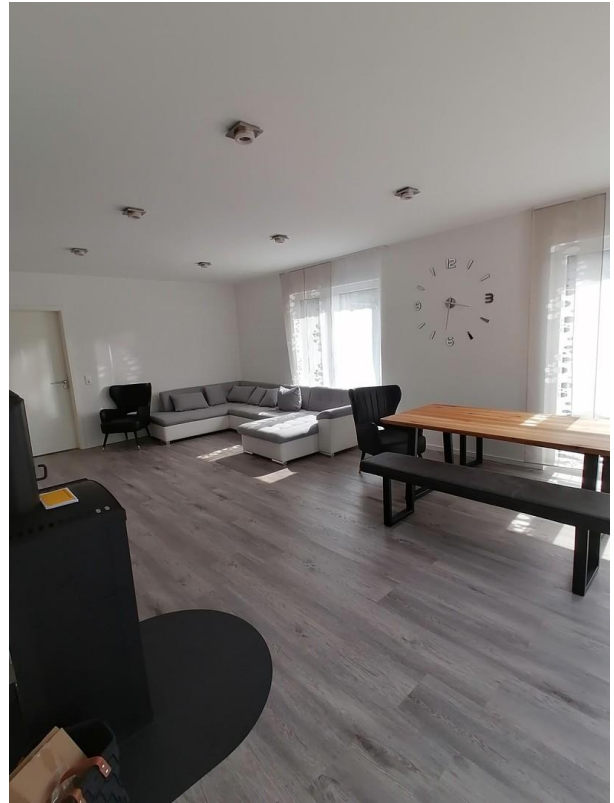


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1



Wohn-/Essbereich 2

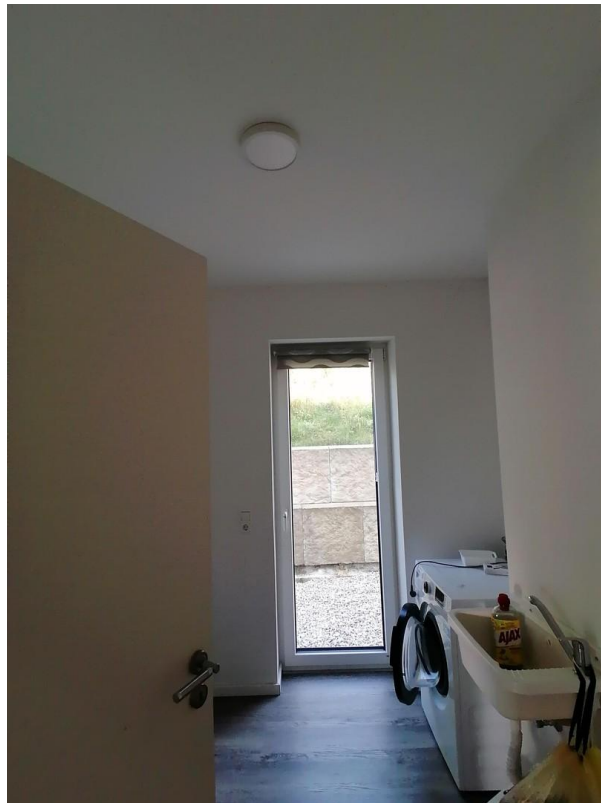


Küche

Exposé - Galerie

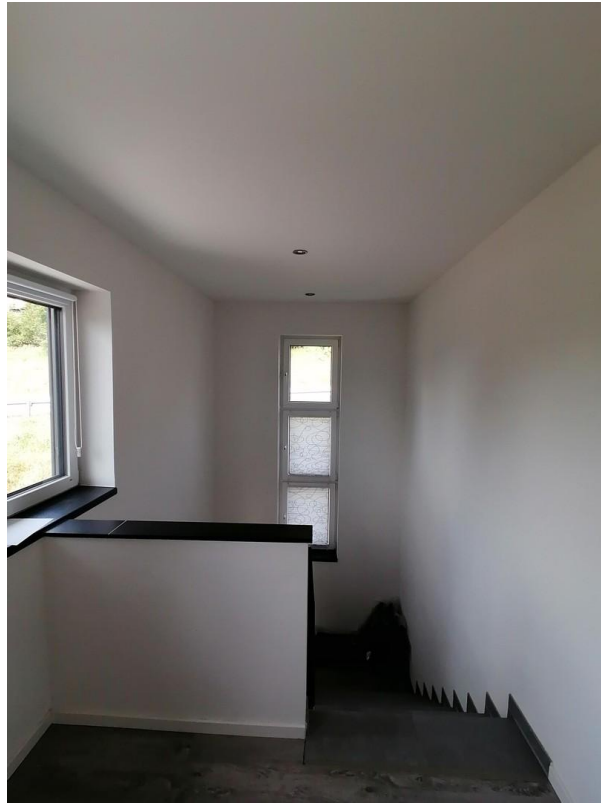


Duschbad EG

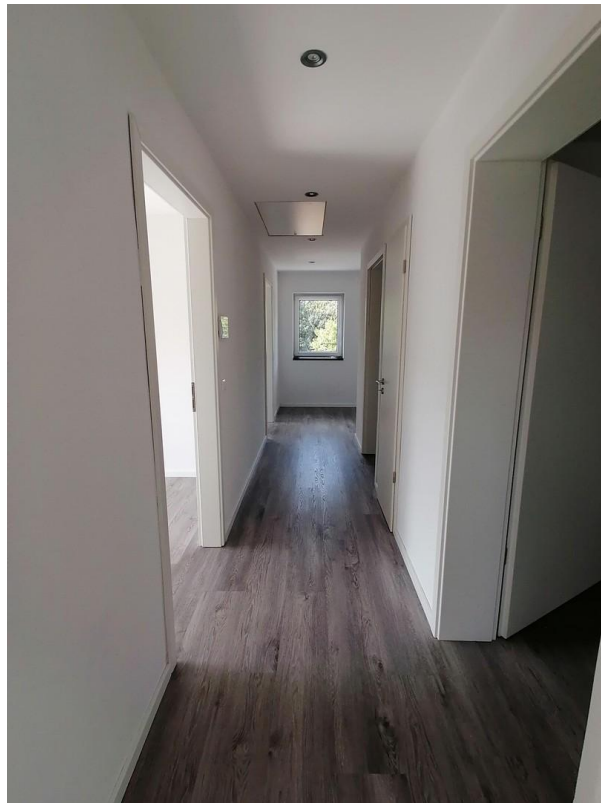


Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie

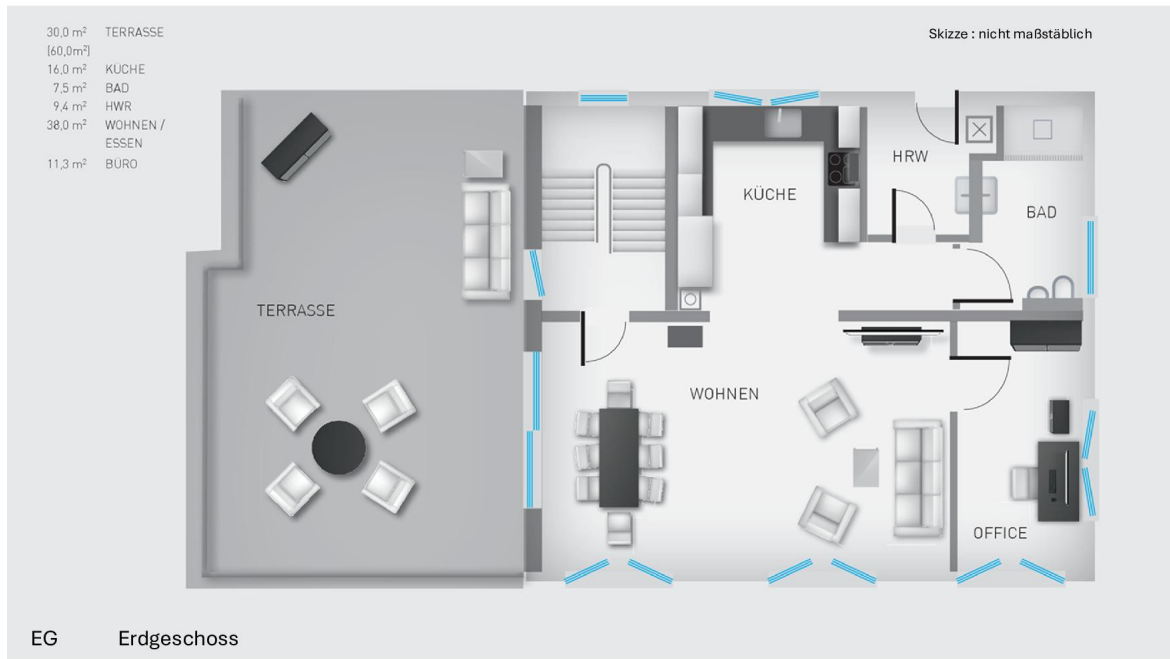


Bad OG



Doppelgarage mit Wallbox

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

