

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bönningheim

### Freistehendes Architektenhaus mit viel Potential in bevorzugter Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-277095**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Meister-Simon-Strasse 19  
74357 Bönningheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	484,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus besticht durch seine ganz besondere Aufteilung. Als Architektenhaus geplant und gebaut, überrascht es mit offenen und großen Räumen. Bereits beim Eintreten wird man vom hellen Eingangsbereich mit großzügiger und nach oben offener Diele empfangen, welche den Blick auf eine stirnseitige Galerie freigibt. Die freistehende Treppe erlaubt eine durchgehende Blickachse zu den gegenüberliegenden, bodentiefen Fenstern zur Terrasse und unterstreicht so das luftige Raumgefühl im Erdgeschoss.

Der offene Eindruck setzt sich mit der angrenzenden, ebenfalls offen geplanten und 2014 erneuerten Küche samt Essbereich, fort.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, welches ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann und über einen eigenen Wasseranschluss verfügt sowie ein separates Gäste-WC.

Durch die offene Wohndiele gelangt man über die großzügige und teilweise überdachte Terrasse in den großen, uneinsehbaren und gepflegten Garten mit Feldrandblick. Hier findet sich zudem ein Außenkamin/Grillbereich für gemütliche Abendstunden sowie der Zugang zur voll eingerichteten Werkstatt samt Außendusche.

Vor der Garage mit elektrischem Garagentor, welche einen direkten Zugang in das Wohnhaus ermöglicht, stehen drei Parkplätze zur Verfügung. Dank einer Überdachung lässt sich das Wohnhaus trockenes Fußes von der Garage aus erreichen.

Der Zutritt zum Obergeschoss führt über die lichtdurchflutete Galerie mit Blick auf drei große Dachfenster. Über einen kurzen Flur gelangt man rechtsseitig in das erst 2018 vollständig erneuerte Duschbad sowie in zwei weitere Zimmer, welche durch individuell eingepasste Einbauschränke von einander getrennt sind. Hier lässt sich perspektivisch und mit wenig Aufwand ein großzügiger Schlafbereich inkl. angrenzender Ankleide und eigenem Master-Bathroom verwirklichen. Linksseitig findet sich ein weiteres Zimmer inkl. Balkon sowie Klimaanlage und einem von der Galerie erreichbarer Abstellraum. Auch hier wäre ein Umbau, bspw. mit einem weiteren Duschbad oder aufgeteilt in zwei Zimmer, vorstellbar.

Das Haus ist vollständig unterkellert: Drei eigenständige Räume inkl. Vorraum mit über zwei Metern Höhe bieten Platz für Hobby, Sport oder Arbeit auf rund 80 qm (vollständig beheizt). Daran angrenzend befinden sich Heizungs- sowie Waschkeller und ein separater Raum für den Öltank. Alle Kellerdecken sind gedämmt.

Das Haus wurde komplett mit YTONG-Steinen erbaut und ist dadurch sehr gut isoliert. Alle Fenster sind Kunststofffenster, tlw. modernisiert.

Wohnfläche: 187 qm (EG: 100 qm, OG: 75 qm, Balkon u Terrasse 12 qm)

Nutzfläche: 112,5 qm (Keller, Garage, Werkstatt etc.)

Modernisierungen:

2000: Dach samt Isolierung erneuert

2000: Dachfenster erneuert

2014: Küche erneuert

2017: Fassadensanierung sowie neuer Fassadenanstrich

2018: Neues Duschbad (mit ebenerdiger Dusche) sowie neuem, sehr großen Dachfenster

Ölheizung mit jährlicher, lückenloser Wartung

Dach Südausrichtung, ideal für erneuerbare Energie.

Teiloffene, energetisch vorteilhafte Bauweise.

Voll erschlossenen Wohngegend, Anbau Möglichkeiten.

Schulen und Kindergärten im Ort

Optimale Einkaufsmöglichkeiten

Zimmer:

OG

3 Schlafzimmer

Galerie

Bad

kleine Abstellkammer

EG

1 Schlaf-/ Gästezimmer

Wohnzimmer

Essküche

große Diele

Gäste WC

Werkstatt mit Zugang zum Garten

Garage

KG

3 große Räume, davon einer Abstellraum

großzügiger Durchgangsraum

Waschküche

Heizungskeller

Öltankraum

Elektrisches Garagen Sektionaltor

Rolläden im EG teilweise elektrisch

Das Haus ist ab sofort frei.

## **Ausstattung**

Wohnfläche: 187 qm (EG: 100 qm, OG: 75 qm, Balkon u Terrasse 12 qm)

Nutzfläche: 112,5 qm (Keller, Garage, Werkstatt etc.)

Modernisierungen:

2000: Dach samt Isolierung erneuert

2000: Dachfenster erneuert

2014: Küche erneuert

2017: Fassadensanierung sowie neuer Fassadenanstrich

2018: Neues Duschbad (mit ebenerdiger Dusche) sowie neuem, sehr großen Dachfenster

Ölheizung mit jährlicher, lückenloser Wartung

Zimmer:

OG

3 Schlafzimmer

Galerie

Bad

kleine Abstellkammer

EG

1 Schlaf-/ Gästezimmer

Wohnzimmer

Essküche

große Diele

Gäste WC

Werkstatt mit Zugang zum Garten

Garage

KG

3 große Räume, davon einer Abstellraum

großzügiger Durchgangsraum

Waschküche

Heizungskeller

Öltankraum

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

provisionsfrei / von privat

sofort frei

DSL 250 MBit/s

## Lage

Das Haus steht in einer bevorzugten und ruhigen Feldrandlage in Bönningheim (zwischen Heilbronn & Ludwigsburg). Die Wohnlage zeichnet sich durch einen unverbauten Blick ins Grüne aus und ist in nur 10 Gehminuten vom Stadtzentrum Bönningheim entfernt.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus Garage Eingang



# Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht



Eingang mit Blick auf Galerie



Aufgang zur Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Blick auf Essbereich



# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick auf Garten



Terrasse teilweise überdacht



# Exposé - Galerie



Terrasse Blick auf Kamin/Grill



Garten seitlich



Garten Blick auf Werkstatt



# Exposé - Galerie



Garten Blick auf Terrasse



Werkstatt



# Exposé - Galerie



Werkstatt Blick ins Haus



Garderobe, Blick aus Werkstatt



Esszimmer Blick zur Haustür



# Exposé - Galerie



Galerie Blick zur Haustür



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Bad Dusche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer groß



Schlafzimmer groß



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer groß zum Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkonblick



# Exposé - Galerie



Balkonblick



Keller Diele



# Exposé - Galerie



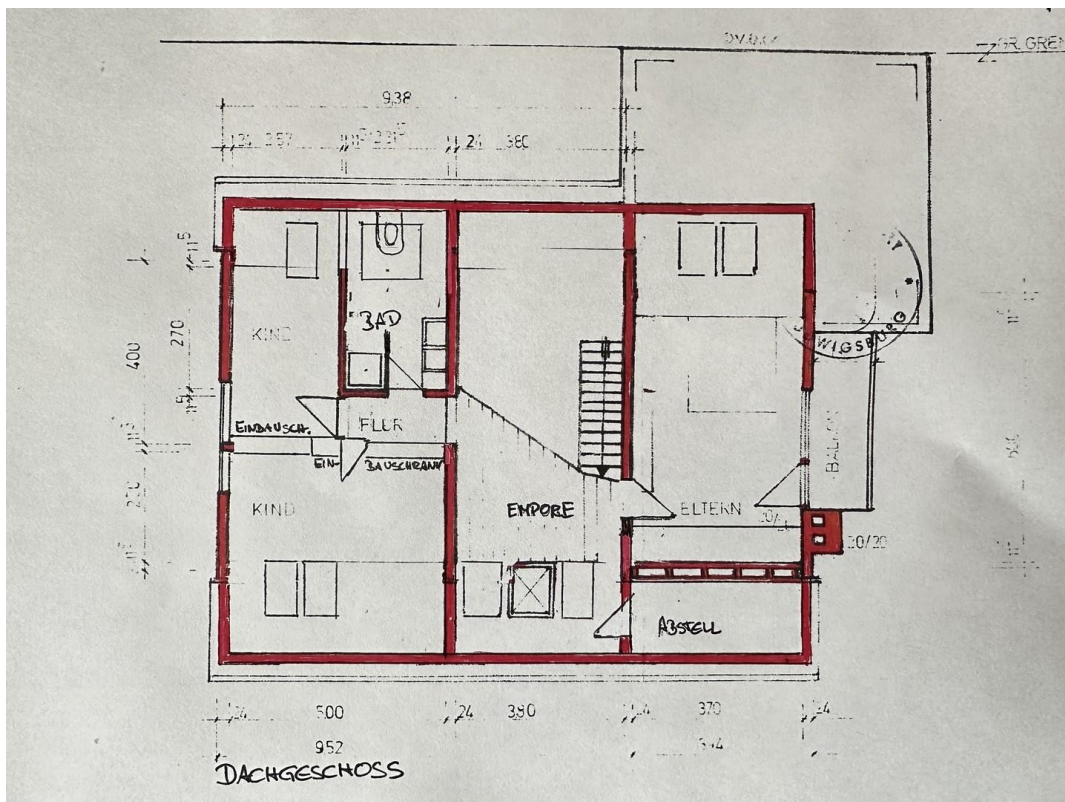
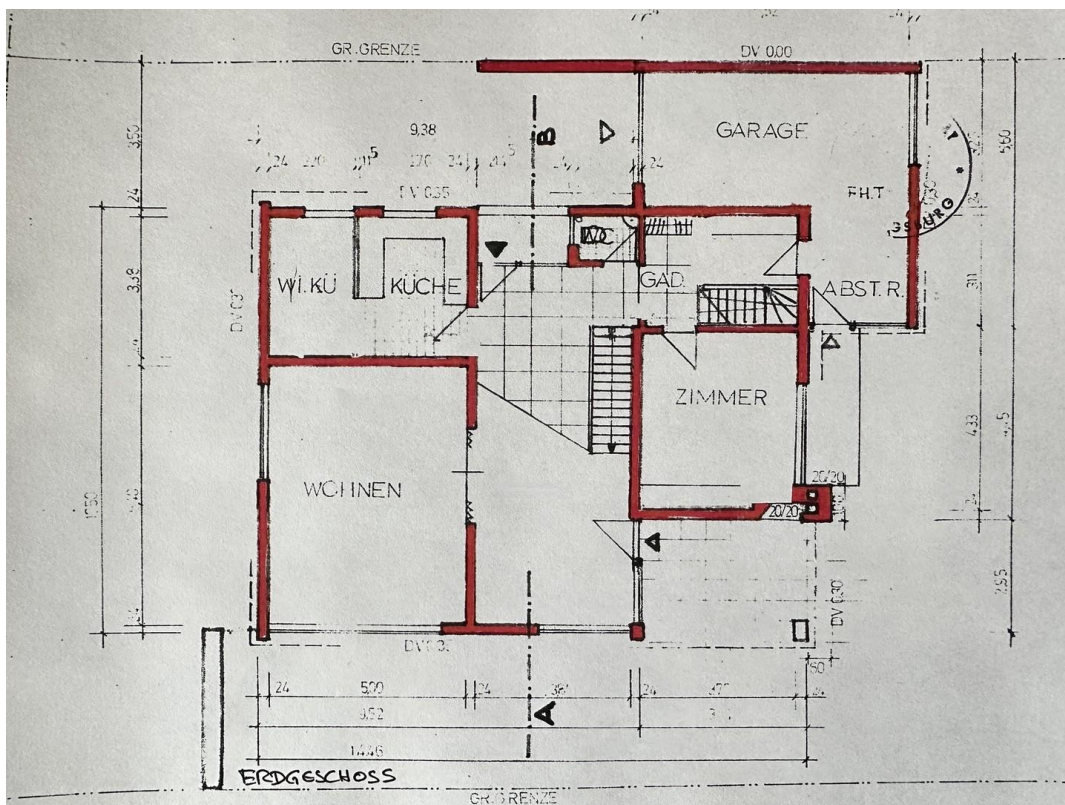
Kellerraum 1



Kellerraum 2



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

