

Exposé

Einfamilienhaus in Weissach-Flacht

Von Privat: Großzügiges lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus in Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-295884**

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Mobil: 0175 3330390

71287 Weissach-Flacht
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	433,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	283,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,50 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großzügiges lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus in Top-Lage

... ist ihr Herzenswunsch?

Unser, in Naturschutz-Nähe gelegenes, sehr gepflegtes Architekten-Haus ist hervorragend konzipiert und bietet dadurch sehr viele Möglichkeiten der Nutzung: Ein sehr großzügig ausgestattetes Familiendomizil (EG2) plus vermietbarer Wohnung (EG1) mit separatem Zugang für die Großeltern etc. oder als reines Büro etc. verwendbar.... sie haben die Wahl.

Und vielleicht kommen Sie jetzt Ihrem gewünschten Ziel ein großes Stück näher.

In einer rar gesäten Aussichtslage auf Halbhöhe in Weissach-Flacht mit einer Gesamt-Grundstücksfläche von 433 m² wurde unser Haus in Massivbauweise mit Aussenisolierung zukunftssicher errichtet.

Umrahmt von einem liebevoll angelegten Garten bietet es reichlich Platz für die Familie mit einer Hauptwohnung von ca. 225 m² Grundfläche, die durch eine interessante und angenehme Raumaufteilung besticht.

Die Zweitwohnung mit ca. 58 m² kann je nach Vorstellung vermietet oder selbst genutzt werden, wie z.B. als Büro, Praxis etc. da beide Eingänge voneinander getrennt sind.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns, Sie persönlich kennenzulernen, um Ihnen Ihr neues Domizil vorzustellen.

Ausstattung

Ausstattung Beschreibung 2-Familienhaus

- Baujahr 1994
- 433 m² Grundstücksfläche
- Hauptwohnung: ca. 225 m² Wohnfläche
- Zweitwohnung mit ca. 58 m² (Mieteinnahmen z.Zt. 750,00 € warm)
- Massive Bauweise mit Poroton-Ziegel
- Außenliegende Wärmedämmung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung erneuert in 2011
- Edelstahl – Trinkwasserleitungen
- Garage 17 m² mit darunterliegenden Abstellräumen

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bevorzugte Halbhöhenlage im OT Flacht, nur 100 m ins Grüne und 4 km bis zum Autobahnanschluss A 8,

im Ortszentrum großer EDEKA-Einkaufsmarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Ausblick Südwest

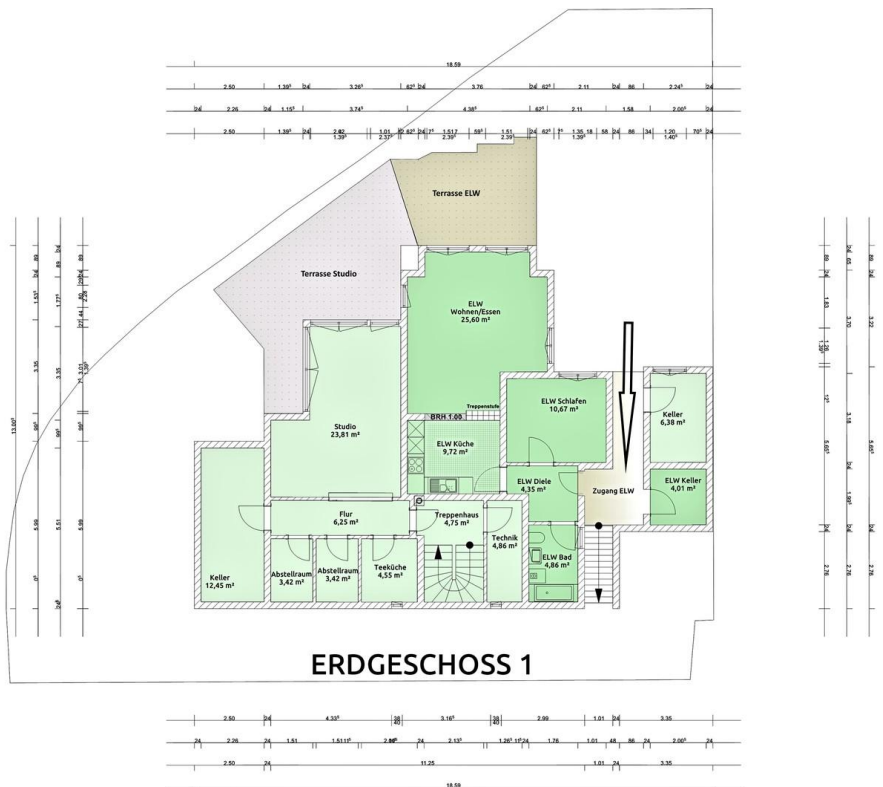


Zugang ELW

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 1 mit ELW

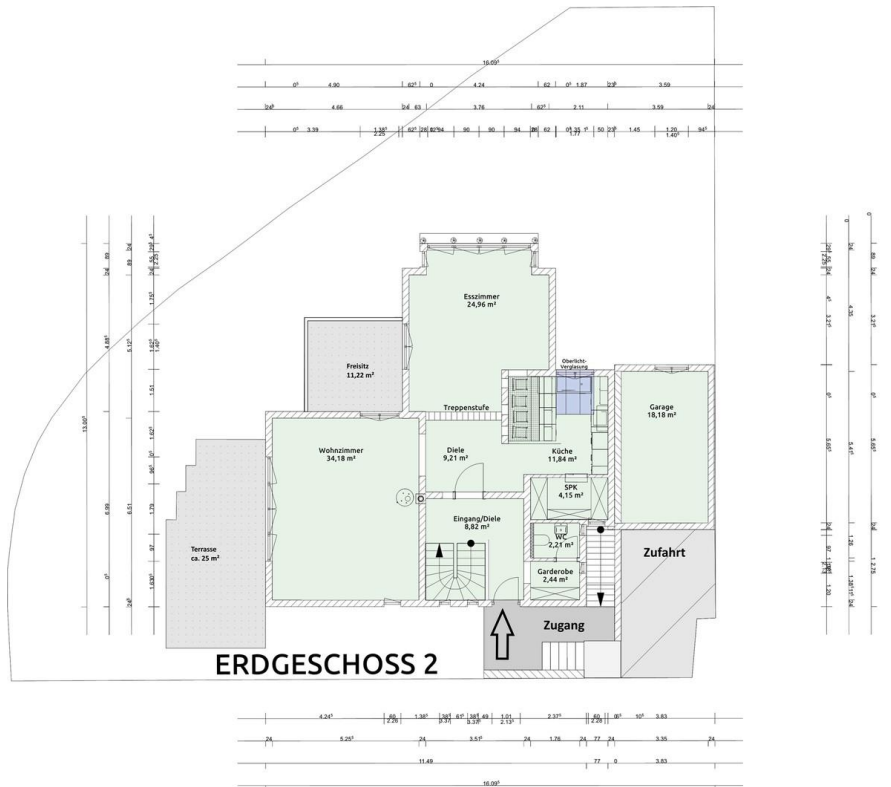


Erdgeschoss 1 mit ELW

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 2

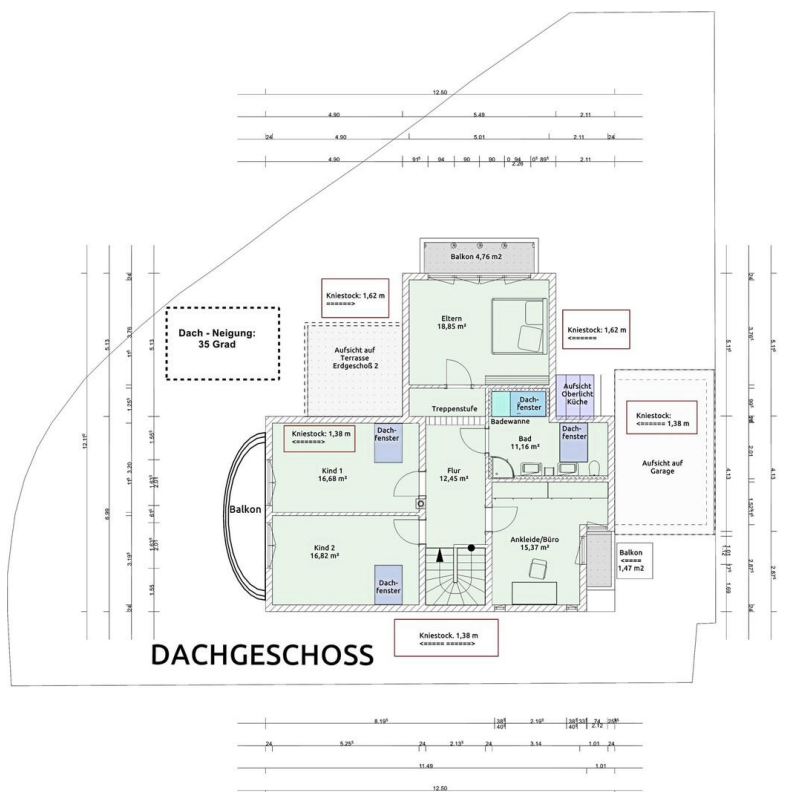


Erdgeschoss 2

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

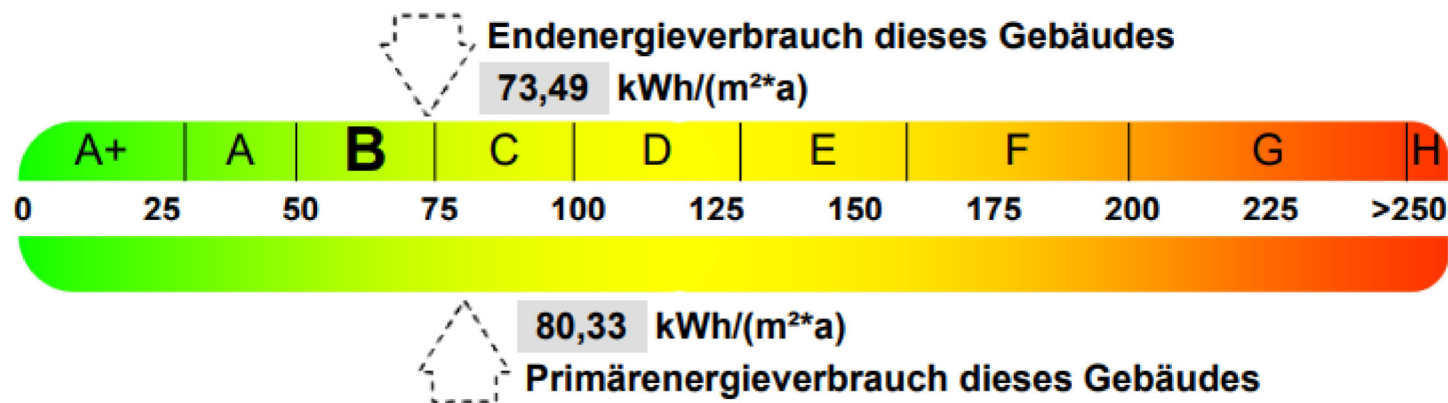
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-004977711
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **19,70** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

73,49
kWh/(m²*a)