

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Weil der Stadt

### Moderne Doppelhaushälfte in Weil der Stadt- Schafhausen im erstklassigen Zustand, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-303464

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Telefon: 0151 40532653

Mobil: 0151 40532653

71263 Weil der Stadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	159,56 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,90 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte in Weil der Stadt - Schafhausen in SüdWestausrichtung.

Das Objekt ist in Massivbauweise im Jahr 2021 errichtet worden und befindet sich in einem einwandfreiem Zustand. Es besticht durch seine hochwertige und zeitlose Ausstattung sowie einem weitläufigen Blick in die Natur, welchen Sie sowohl vom Balkon als auch der Terrasse genießen können. Von der Terrasse gelangen Sie direkt in den angrenzenden Garten.

Das Haus ist durch eine doppelte Trennwand von der anderen Doppelhaushälfte getrennt.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte verfügt über sechs Zimmer, einen Koch-/Essbereich, ein Gäste-WC, zwei Bäder mit Dusche und WC sowie einem Hauswirtschaft-/Technikraum und zwei Abstellräumen. Zum Objekt gehört eine Fertiggarage mit elektronischem Sektionaltor sowie einem weiteren Stellplatz.

Besonderheiten Ausstattung

Bodenbeläge:

- Hochwertiges Eiche Echtholzparkett geölt
- Eiche Treppenstufen
- Natursteinfliesen in Küche, Bädern und EG Flur

Wände:

- Feinputz in allen Wohnräumen, Fluren und Bädern
- Fliestapete in den Schlafräumen, Büro und Gartenzimmer
- Decken geschliffen in weiß (Q3)

Fenster:

- Fenster mit Dreifachverglasung
- Hebeschiebetür Balkon im EG
- Flügeltür Terrasse im UG

Küche:

- Küche der Firma Nolte mit Echtglasfronten in weiß, Natursteinarbeitsplatte, Falmec Deckenlüfter und Bosch Einbaugeräte

Bäder:

- Bad 1.OG: zwei Waschbecken, Walk-In Regendusche (mit Glasabtrennung und Unterputzarmatur) und WC
- Bad 2. OG: Waschbecken, Regendusche (mit Glasabtrennung und Unterputzarmatur) und WC

Technikraum:

- Ausgusswaschbecken

Balkon:

- SüdWestAusrichtung

- Bodenbelag: thermobehandelte Holzdielen (2023)

- elektrische Markise (Anthrazit)

Garten:

- Terrasse

- Zaun vorhanden

- Hecke angelegt (2021)

Sicherheit:

- Jablotron Alarmanlage (App-gesteuert)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Weitere Besonderheiten:

Luftwärmepumpe

Elektrische Rolläden

Netzwerkverkabelung in allen Wohn-/Schlafräumen

Gegensprechanlage

Vorbereitung für Photovoltaik

11KW Wallbox am Stellplatz

Vorbereitung für 2. Wallbox in Garage

## Lage

Das Objekt befindet sich im Ortskern von Weil der Stadt - Schafhausen.

Schafhausen besticht durch seine idyllische Lage. Das Haus befindet sich in einer Spielstraße und ist daher verkehrsarm gelegen. Durch die optimale Lage können Sie Natur erleben und haben trotzdem jederzeit die Möglichkeit in das Stadtleben einzutauchen.

Schafhausen liegt etwa 30km westlich von Stuttgart. In 15-20 Minuten (Auto) erreichen Sie ebenfalls Städte wie Renningen, Leonberg, Sindelfingen, Böblingen und Calw. In 3-4 Minuten sind Sie fußläufig an den nächsten Bushaltestellen, welche von mehreren Buslinien in die genannten Richtungen angefahren werden. In Weil der Stadt ist der nächste S-Bahn Anschluss, welcher u.a. eine Verbindung zur Landeshauptstadt, Flughafen und Messe herstellt.

In Schafhausen gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule und ein vielfältiges Vereinsleben.

Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen finden sich in den angrenzenden Orten Grafenau (4km) und Weil der Stadt (5km) wieder (Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Bank, Apotheke, Eisdiele, Postfiliale, u.ä.).

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Essen/Wohnen

# Exposé - Galerie

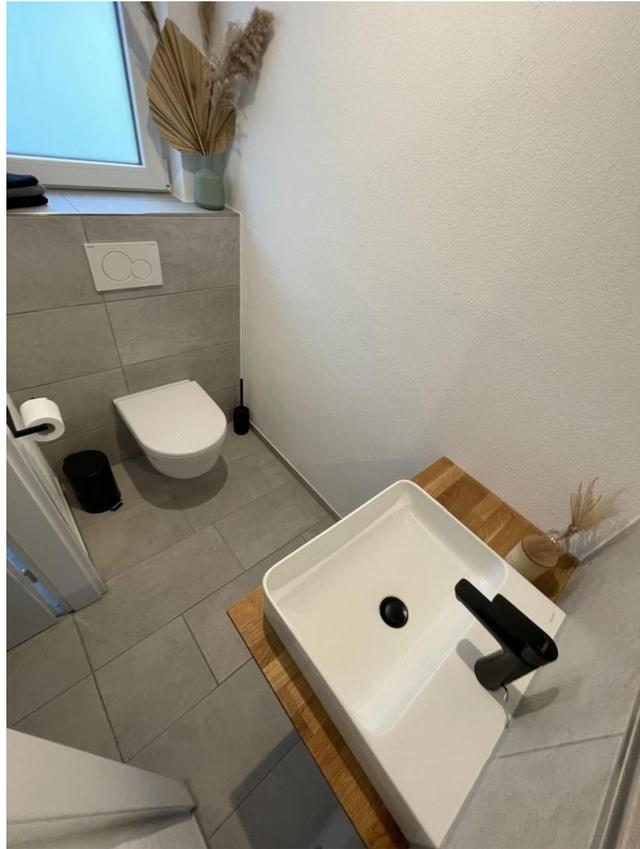


Ausblick Balkon EG



Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Büro 2.OG

# Exposé - Galerie

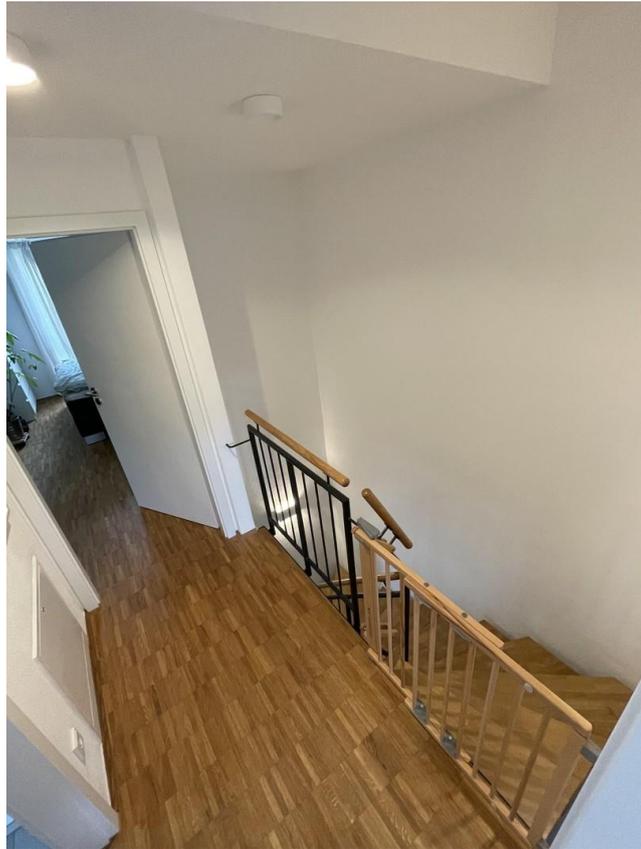


Schlafzimmer 2.OG



Bad 2.OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 2.OG



Terrasse UG

# Exposé - Galerie



Ausschnitt Garten



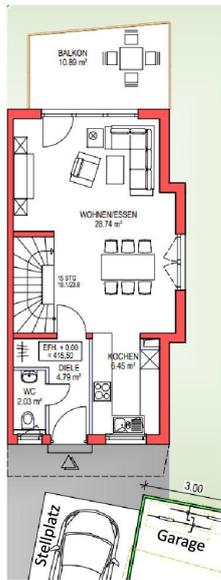
Ausschnitt Garten

# Exposé - Galerie

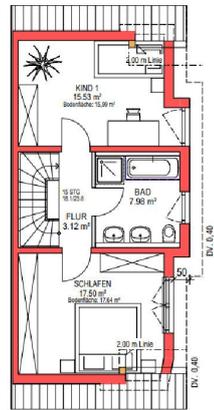


Hausansicht SüdWest

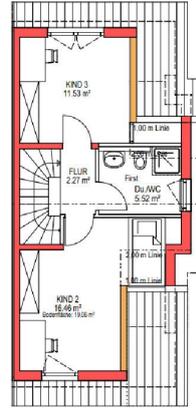
# Exposé - Grundrisse



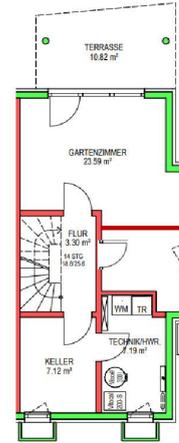
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss