

Exposé

Erdgeschosswohnung in Malsch **exklusive Traumwohnung mit Pool**



Objekt-Nr. **OM-308273**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **749.000 €**

76316 Malsch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle und komfortabel ausgestattete Traumwohnung mit eigenem Pool und eigenem schön angelegten, pflegeleichten Garten.

Ausreichende Terrassenflächen zum Sitzen, Chillen und Sonnenbaden sind ebenso vorhanden.

Im Sommer besticht der Garten durch eine tolle Atmosphäre.

An heißen Tagen bietet der Pool eine gute Möglichkeit zur Abkühlung, zum Schwimmen, Planschen und Spaß haben.

Die praktische Außenküche verfügt über ein elektrisches Cerankochfeld, eine Spüle, zusätzliche Steckdosen, sowie genügend Abstellfläche. Eine elektrische Markise gehört auch zur Außenküche.

Die Fensterflächen im Wohn- und Essbereich bestehen aus zwei 3-m-Schiebetüren und zwei zusätzlichen Festverglasungen von 2 x 3 m. Somit hat man freien Blick in den Garten – ein tolles Gefühl.

In der Winterzeit bringt ein großer in der Wand eingelassener Kamin zusätzliche wohlige Wärme. Der Kamin verfügt über Auslässe, die die Wärme in den Wohnraum leiten. Die Feuerstelle ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus zu betrachten.

Für angenehme Wärme in der Wohnung sorgt die Fußbodenheizung.

Das offene Wohnkonzept von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer verfügt über 75 m² Wohnfläche.

Die Wohnung beinhaltet ein gut geschnittenes Bad, sowie ein zusätzliches großes Gäste-WC.

Das Schlafzimmer hat ein angrenzendes Ankleidezimmer.

Als Gäste-, bzw. Kinderzimmer steht ein quadratisch geschnittenes Zimmer neben dem Bad zur Verfügung.

Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer, bzw. Sport- oder Jugendzimmer mit separatem Zugang genutzt werden.

Eine Abstellkammer befindet sich in der Nähe der Küche, eine weitere praktischerweise mit Waschmaschine neben dem Bad.

Ein zusätzliches Highlight ist die Doppelgarage. In dieser übergroßen Doppelgarage (44 m²) können zwei Autos, Motorräder, bzw. E-Bikes untergebracht werden. Die Doppelgarage verfügt über ein großes elektrisches Sektionaltor.

Die Garage hat einen direkten Zugang in die Wohnung.

Dies rundet die exklusive Wohnung ab – somit bleiben keine Wünsche offen.

Ausstattung

- hochwertige Bauausführung z.B. Massivbauweise, hochdämmender Glasschotter unter der Bodenplatte, natürliches Porotonaußenmauerwerk inklusive Perlitfüllung, deutsche Qualitätsfenster Firma Wikka

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung, mit digitaler Temperatursteuerung
- Energieklasse A
- Gegensprechanlage
- elektrische Rollläden

- LED Einbaustrahler in verschiedenen Räumen
- Alarmanlage
- Zisterne
- Pool, inkl. Beleuchtung und zusätzlicher Wärmepumpe zur Poolbeheizung
- elektrische Markise
- Außenküche
- Terrassenüberdachung aus Glas/Aluminium
- pflegeleichter schöner Garten
- großzügige Außenbeleuchtung am ganzen Haus
- Gartenhaus mit angrenzendem Schuppen für Holz, usw.
- sep. Frühstücksterrasse
- Küche von Rational mit Glasfront
- Weinkühler, Dampfgarer usw.
- großer Küchenblock
- moderner offener in der Wand eingelassener Kamin mit großer Brennkammer
- Wand mit Naturstein-Optik
- große Fliesen im gesamten EG (Maße: 90 x 45 cm)
- großzügige Räume
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit offener großer Regen-Dusche, mit bodengleicher Rinne
- Badewanne und zwei Waschtische
- Handtuchheizkörper
- Unterputzarmaturen
- Badezimmer mit Fenstern für ausreichendes Tageslicht und auch zum Querlüften
- Garagengröße 44 m²
- integrierte Doppelgarage mit zusätzlichem Platz für Motorrad/E-Bike
- großes el. Sektionaltor
- direkter Zugang ins Haus

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,53 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Regen-Dusche



bodengleiche Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Kamin

