

Exposé

Einfamilienhaus in Waldenbuch

Provisionsfrei: Repräsentatives Architektenhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-308415

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.480.000 €**

Birkenwaldweg 1
7111 Waldenbuch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	673,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Birkenwaldweg 1, in Waldenbuch.

Dieses repräsentative, freistehende Domizil eines Ärzteehepaars aus dem Jahr 1982 bietet auf 263 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche luxuriösen Lebensraum für anspruchsvolle Käufer.

Schon das Entree mit der großzügigen Marmortreppe beeindruckt Ihre Gäste. Weiter führt der Weg in das weitläufige, offene Wohnzimmer, das mit seiner 5 Meter hohen Decke, einer integrierten Bar und einem offenen Kamin begeistert.

Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre außergewöhnliche Architektur, sondern auch durch großzügige Räumlichkeiten und eine unvergleichliche Wohnlage. Sie befindet sich in einer beliebten Gegend südlich von Stuttgart und an einer ausgezeichneten Adresse in Waldenbuch.

Das optimal genutzte Eckgrundstück bietet durch den diskreten Abstand zu den Nachbarn ein hohes Maß an Privatsphäre. Die exklusive Lage garantiert, dass Ihre Ruhe durch keine neuen Gebäude gestört wird.

Von der Terrasse und dem Wohnzimmer aus genießen Sie einen unverbaubaren, malerischen Weitblick.

Die Küche mit einer gemütlichen Essecke und einer separaten, integrierten Speisekammer ist im Originalzustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen Bereich nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung

- Wohn- und Nutzfläche: 263 Quadratmeter
- 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 1 separates WC, 1 Sauna, 3 Abstellräume, 1 Gartengeräte-Raum im Außenbereich des Hauses in das Haus integriert
- Grundstück ca. 673 qm
- Baujahr: 1982
- Wohnbereich: Hohe Decken mit einer Glasfenster-Balkonfront rund um das Haus, die für viel Tageslicht und eine luftige Atmosphäre sorgt.
- Offener Grundriss: Verbindet das Wohnzimmer mit einem Essbereich sowie einer Bar, ideal für ein geselliges Beisammensein und Familienleben oder stilvolle Empfänge Ihrer Gäste.
- Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Obergeschoss des Hauses und zentrale Öl-Heizung sorgen für wohlige Wärme und hohen Komfort. Im Erdgeschoss sind Heizkörper mit Thermostat Regelungen sowie Bodenheizung im Flur
- Boden: weißer Agglo Marmor, der Eleganz und Stil ausstrahlt
- Kamin: Ein offener eleganter Kamin im Wohnzimmer schafft eine einladende und warme Atmosphäre.
- Balkon rund um das Haus und eine Terrasse sind komplett überdacht durch außergewöhnliche Dachkonstruktion
- Außenbereiche: ein kleiner, von Architekten gestalteter Garten, der das Potenzial hat, wieder in voller Pracht zu erstrahlen und eine idyllische Oase zu bieten.
- Wellness: Private Sauna inkl. Dusche für maximale Entspannung und Wohlbefinden.
- Parkmöglichkeiten: Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz im Freien, insgesamt Platz für drei Fahrzeuge.
- Verkaufstyp: Provisionsfreier Verkauf, keine zusätzliche Maklergebühr von 3,57% auf den Kaufpreis.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigungstermine sind in der Regel an ein bis zwei Wochenenden pro Monat möglich, wobei wir bevorzugt Samstage anbieten. Bitte teilen Sie uns Ihren Wunschtermin mit, damit wir prüfen können, ob an diesem Tag Termine verfügbar sind.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte direkt. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses exquisite Anwesen in einer beliebten Gegend südlich von Stuttgart zu erwerben.

Wir werden uns telefonisch oder per E-Mail mit Ihnen in Verbindung setzen, um die Details zu besprechen.

Bitte stellen Sie sicher, dass Ihre Anfrage Ihren Namen, Ihre Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse enthält, damit wir Sie erreichen können, falls unsere E-Mail-Antworten in Ihrem Spam-/Junk-Ordner landen.

Alle Bilder sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Erlaubnis nicht verwendet werden.

Lage

Waldenbuch liegt nur 20 Kilometer südlich von Stuttgart und bietet eine perfekte Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Anreise in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu den umliegenden Städten wie Böblingen, Sindelfingen und Tübingen.

Der Flughafen Stuttgart ist in nur 15 Minuten erreichbar, ideal für Vielflieger.

Die idyllische Lage am Rand des Schönbuch Naturparks bietet atemberaubende Naturschönheit und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Freien.

Waldenbuch selbst zeichnet sich durch seine ruhige und gehobene Nachbarschaft aus, perfekt für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität suchen.

Die Nähe zu renommierten internationalen Schulen und erstklassigen lokalen Dienstleistungen macht es zu einem idealen Rückzugsort für Geschäftsleute und ihre Familien.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Bar im Wohnzimmer



Wohnzimmer Sitzecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Kamin



Gäste WC im OG

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



OG Schlafz. Virtual Staging



Mehrzweckraum im OG

Exposé - Galerie



Mehrzweckraum: Virtual Staging



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse: Virtual Staging



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich UG



Zimmer 1 UG

Exposé - Galerie



Schlafz. UG: Virtual Staging



Zimmer 2 UG (Schlafz. / Büro)

Exposé - Galerie



Büro - Virtual Staging



Bad Untergeschoss

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum - Schlafzimmer - VS

Exposé - Galerie



Hobbyraum - Wohnzimmer - VS



Gerätezimmer im Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht - Unterer Garten



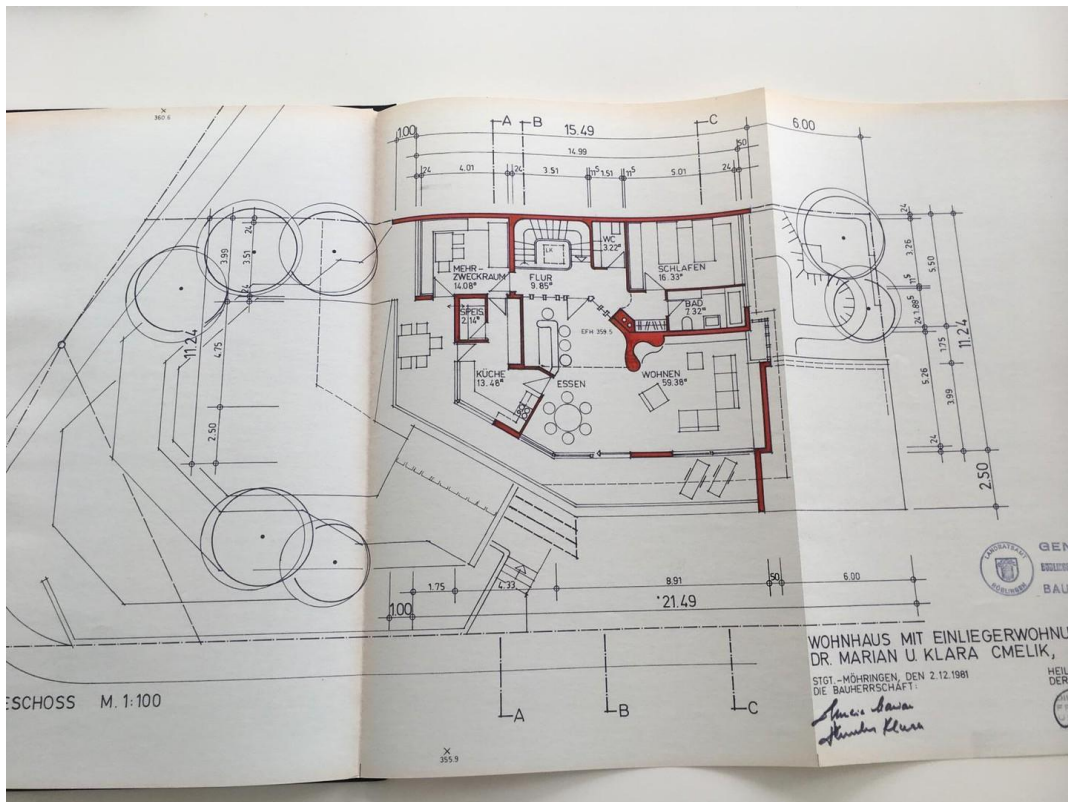
Blick aus dem Garten

Exposé - Galerie

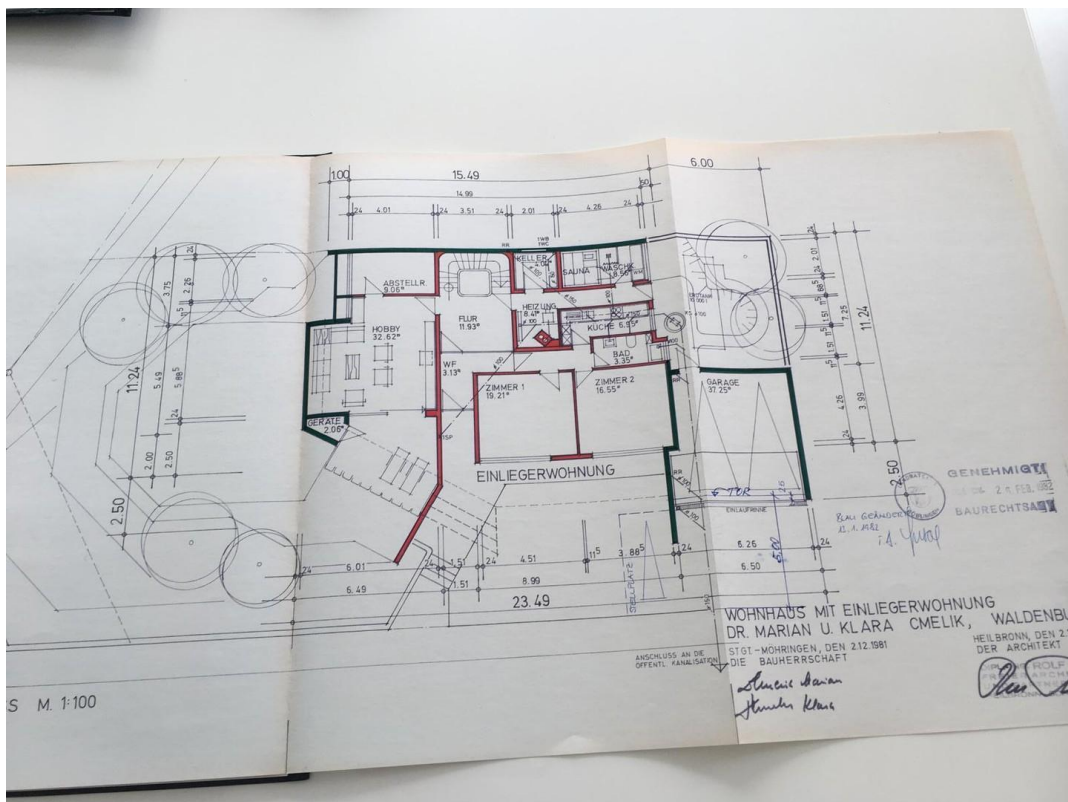


Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss