

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Pfullingen

### Architektenhaus mit einzigartigem Ambiente



Objekt-Nr. **OM-309305**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Mertens

72793 Pfullingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1966                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 814,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | keine Angaben  |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5              |
| Zimmer            | 11,00                 | Badezimmer   | 4              |
| Wohnfläche        | 299,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 71,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung |
| Energieträger     | Öl                    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Architektenhaus, Zweifamilien oder Mehrgenerationen Haus mit Einliegerwohnung, Appartement und Doppelgarage.

Sonnige Hanglage in bevorzugter Wohngegend mit traumhafter Aussicht. 3 abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Eingängen.

Hauptwohnung (ca. 184 qm) auf einer Ebene mit eigenem schön eingewachsenem Garten, gemauertem und funktionsfähigem Swimmingpool mit Unterwasserbeleuchtung, Freisitz mit offenem Kamin und kleinem Abstellraum für Gartengeräte. Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit grosser Fensterfront nach Süden. Offenes Esszimmer mit herrlichem Ausblick über Pfullingen nach Westen und auf den Georgenberg.

Küche mit Gartenzugang. Elternschlafzimmer mit Bad en Suite.

2 Kinderzimmer, ein Büro. Ein Bad mit Badewanne, Dusche,

2 Waschbecken und Toilette sowie eine separate Gästetoilette.

Großes Kaminzimmer mit schwarzem Marmorboden, Glasfront zum Garten mit 4 breiten Flügeltüren.

Wohnräume mit ansteigender Raumhöhe.

Großer Dachboden vorhanden.

Große 3 Zimmerwohnung im EG (ca. 90 qm), derzeit vermietet, mit Wohnwintergarten, gemauertem Kachelofen und eigenem Garten mit Sitzplatz.

Marmorbad mit Eckbadewanne und separatem WC.

Appartement im EG (ca. 25 qm) mit kleiner Küche und Duschbad mit WC.

Ein grosser Kellervorraum, 2 Kellerräume, ein Tankraum, ein Heizungskeller/Technikraum.

Doppelgarage.

## Ausstattung

Grossteil der Fenster erneuert.

Neue Ölbrennwertheizung 2022.

Hochwertiger dunkler Marmorboden im Treppenaufgang und Kaminzimmer

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt in einer der besten Wohnlagen, mit traumhafter Aussicht, in Pfullingen. Stadtzentrum fußläufig in 10 Minuten erreichbar mit allen Schul- und Einkaufsmöglichkeiten. Kurzer Weg in die Natur.

Bürgerbushaltestelle in nächster Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 160,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Garten im Frühjahr nach Süden

# Exposé - Galerie



Südwestseite



Westseite

# Exposé - Galerie



Südseite



Blick von Nord-West

# Exposé - Galerie

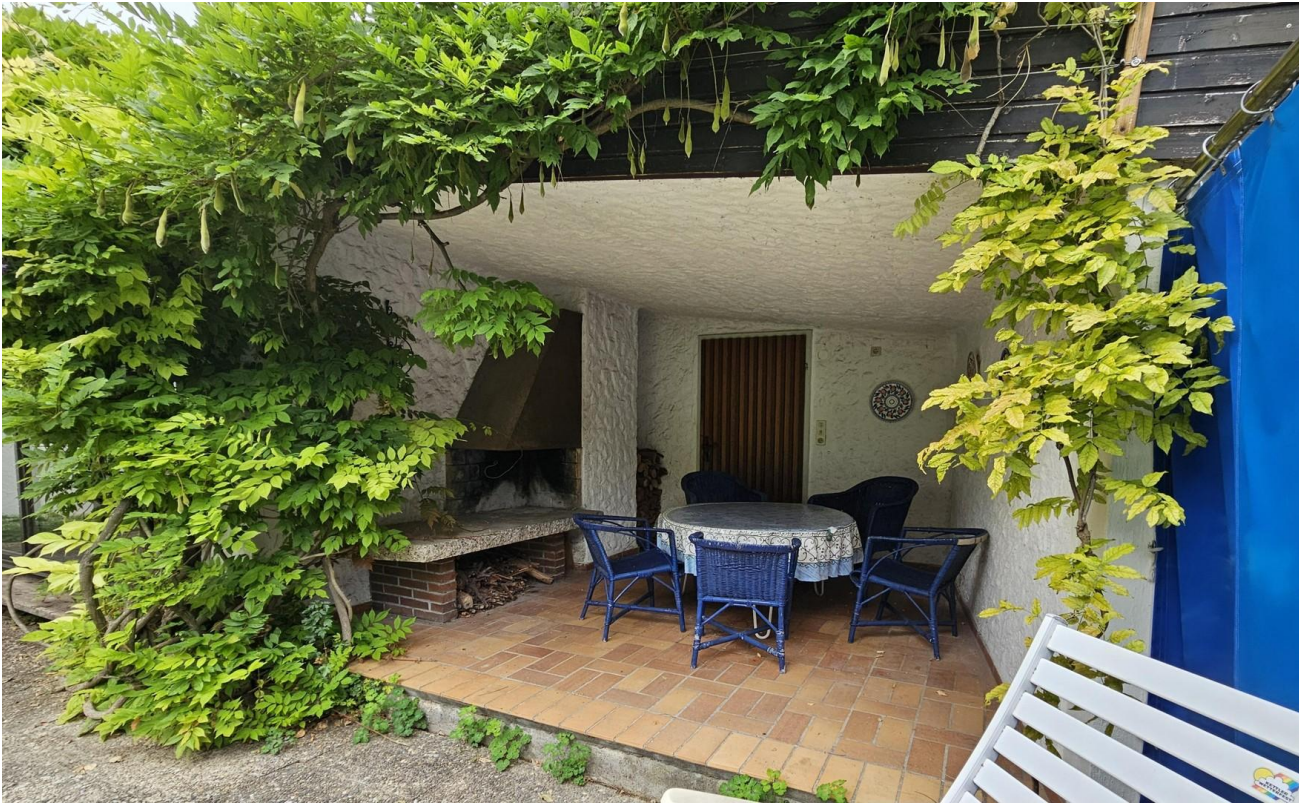


Hauseingang Westseite



Freisitz neben Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Freisitz nach Süden offen



Garten mit Pool



Pool

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Fenster nach Süden



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Fenster nach Westen

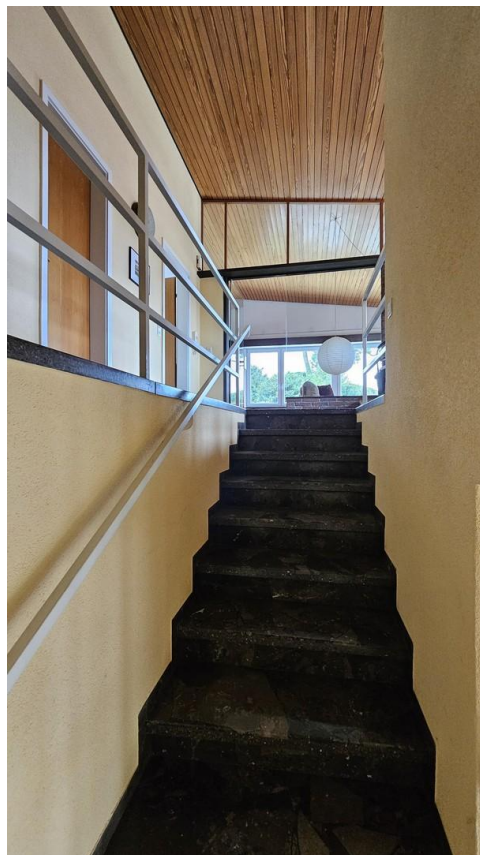


Essdiele, Blick zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essdiele Fenster nach Westen



Treppenaufgang Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer, Fenster Südseite



Küche mit Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Hauptbad

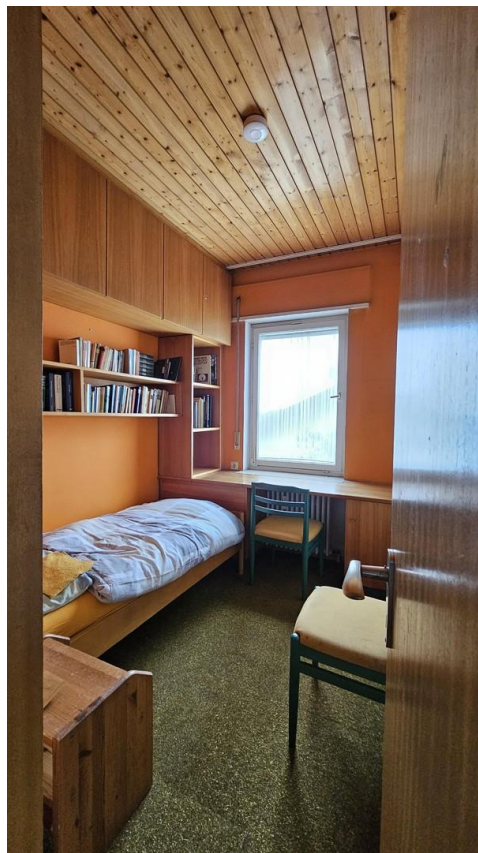


Hauptbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

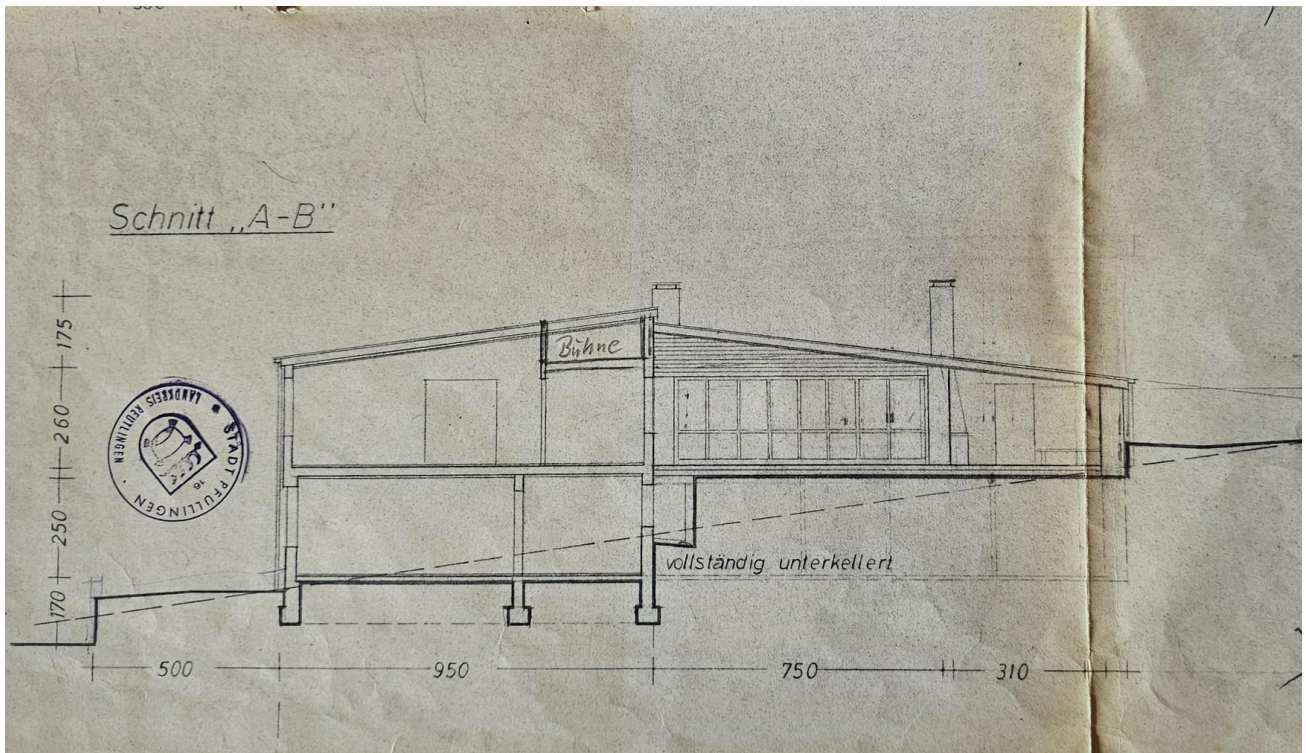


Kinderzimmer 2

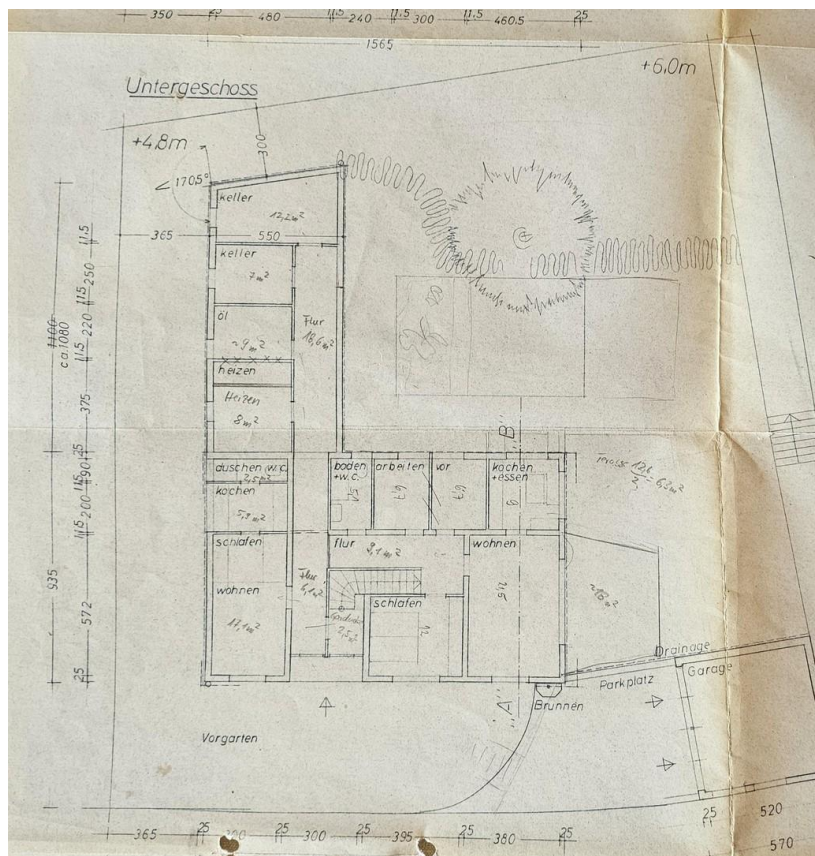


Flur mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Schnitt



EG





# Exposé - Galerie



Ausblick vom Esszimmer



Gartenausblick

# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Kaminzimmer nach Süden