

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vaihingen Enz

### Top modernes Einfamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. **OM-309747**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Sibold

Im Aischbach 10  
71665 Vaihingen Enz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	538,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit!

Zum Verkauf steht unsere 2018 erbaute Immobilie in Kleinglattbach ( direkter Teilort von Vaihingen Enz) Bahnnähe, Schnellstrecke 17 Minuten bis Stuttgart HBF, gute Verkehrsanbindung an A8, B10, A81).

Der Eingangsbereich ist offen und großzügig gestaltet und verfügt im vorderen Bereich über eine Raumhöhe von ca. 6 Metern.

Von dort gelangen Sie in einen hellen und einladenden Wohnbereich inklusive offener Küche mit rund 52 qm. Die angrenzende Speisekammer bietet Platz und ausreichend Stauraum.

Der Blick vom Wohnbereich und der offenen Küche geht direkt auf die große Terrasse und den wunderschönen Garten mit großem Platzangebot, Spielhaus und Pool.

Auf der selben Etage befindet sich das Gäste WC, wie auch der Hauswirtschaftsraum.

Die untere Etage wurde 2022 mit einem neuen Design Fussboden (helle Eiche Schlosdielen) ausgestattet.

Im oberen Geschoss befinden sich drei Schlafzimmer.

Ein Schlafzimmer ist über einen begehbaren Kleiderschrank mit einem hellen und modernen Tageslicht Bad ensuite

(bodentiefe Dusche, Badewanne) verbunden.

Für die beiden anderen gut geschnittenen Schlafzimmer steht ein weiteres Tageslicht Bad zur Verfügung. Ein Zimmer kann wahlweise als Büro genutzt werden.

Beide Tageslicht Badezimmer sind zeitlos mit großen Betonfliesen und größeren weißen Fliesen gefliest. Die hochwertige Ausstattung (Armaturen von Steinberg / Grohe / massive Eichenmöbel ) runden das Angebot ab.

Die Immobilie wurde freistehend auf einem 538 qm großen Grundstück + Zufahrt in Holzständerbauweise errichtet.

Beheizt wird sie über eine Tecalor Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Gesteuert wird alles zusätzlich über ein Smarthome System MYGekko.

Wir möchten Ihnen die Maklerkosten ersparen und kümmern uns somit selbst um den Verkauf.

Daher haben Sie bitte Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung / Kapitalnachweis durchführen.

## Ausstattung

Bodentiefe Fenster, Dreifachverglasung - elektrische Rolläden

- elektrische Rolläden
- Luft / Wasserwärmepumpe
- zentrale Lüftungsanlage (Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung)
- Sensor auf dem Pultdach zwecks Dichtigkeit (akustisches Warnsignal)
- Fußbodenheizung
- Smarthome System My Gekko
- Holztreppe

- moderne Nolte Einbauküche incl Kochinsel ( Bora Kochfeld mit Abzug) und hochwertige Küchengeräte
- hochwertig ausgestattete Bäder
- teileingelassener Stahlwandpool (4,20 Durchmesser , 1,2m Tiefe) + Wärmepumpe ,
- betonierte Terrasse gefliest mit V&B Holzoptik Fliesen mit einer Terrassenüberdachung ( Alu, Glas, incl Beleuchtung)
- Carport 2 Stellplätze incl Geräteraum
- Garten ausgestattet mit Wassersteckdosen + Rasen- Bewässerungssystem
- Wasserenthärtungsanlage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Vaihingen Enz. Der Bahnhof ist in 5 min mit dem Auto zu erreichen ( kostenloses Parken).

Innerhalb von 17min erreichen sie den Stuttgarter HBF.

Es gibt 3 Kindergärten, eine Grundschule wie auch eine weiterführende Schule. Dinge des täglichen Bedarfs incl Ärzte , Friseure sind alle im Ort vorhanden.

Die „Toskana“ von Baden-Württemberg lädt zu abendlichen Spaziergängen und Wanderungen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

