

# Exposé

## Einfamilienhaus in Unterreichenbach

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Panoramablick, Sauna, Whirlpool uvm.**



Objekt-Nr. OM-312840

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:  
Andre Suppes

Am Fliederbusch, 2  
75399 Unterreichenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	441,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Provisionsfrei von privat“

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Unterreichenbach (Kapfenhardt).

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit, in einem ruhigen und idyllischen Umfeld am Ortsrand zu wohnen, mit atemberaubendem Panoramablick in die umliegende Natur.

Das Haus besticht durch eine großzügige Raumaufteilung auf 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über zwei Etagen erstrecken. Es wird nahezu voll möbliert verkauft und ist nach Absprache sofort bezugsfertig.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnbereich, der durch große Fenster und den Zugang zur Terrasse ein helles und freundliches Ambiente bietet. Hier können Sie gemütliche Abende vor dem Design-Schwedenofen verbringen oder die sonnigen Tage im Garten genießen. Zudem gibt es ein praktisches Arbeitszimmer, das sich ideal als Home-Office oder Gästezimmer eignet.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Ein modernes Vollbad rundet das Angebot ab und sorgt für höchsten Komfort.

Der Garten ist ein wahres Highlight dieses Anwesens und kann mit der vorhandenen Regenwasserzisterne ökologisch und wirtschaftlich bewässert werden. Er bietet einen ganzjährig nutzbaren Whirlpool für drei Personen und eine großzügige Gartensauna für sechs Personen in denen Sie sich entspannen und erholen können. Hier lässt es sich wunderbar vom Alltag abschalten und die Natur genießen.

Das Haus wird ökologisch und sparsam beheizt durch eine moderne Luftwärmepumpe über (Fußbodenheizung und Heizkörper), einen effizienten Schwedenofen (mit Speicher) und die optimale Süd-Westausrichtung, die für viel Sonneneinstrahlung sorgt und die Heizkosten minimiert.

Im Kellergeschoss finden Sie eine große Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zudem gibt es einen Fahrradkeller und zwei zusätzliche Kellerräume, die viel Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Dieses Einfamilienhaus in Unterreichenbach Kapfenhardt vereint modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und Erholung in einer idyllischen Lage

## Ausstattung

Das Haus wird fast vollständig möbliert zum Verkauf angeboten. Um welche Gegenstände es sich im einzelnen handelt, wird bei der Besichtigung vor Ort gezeigt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Anmerkung: Ein Energieausweis/Verbrauchsausweis wird derzeit erstellt

## Lage

Dieses traumhafte Einfamilienhaus befindet sich in Toplage Kapfenhardt, einer idyllischen Teilortschaft von Unterreichenbach. Die Lage am Ortsrand bietet einen unvergleichlichen Panoramablick in die umliegende Natur und sorgt für eine ruhige und entspannende Wohnatmosphäre.

Kapfenhardt liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Nordschwarzwaldes, bekannt für seine dichten Wälder, klaren Bäche und herrlichen Wanderwege. Hier finden

Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einem Spielplatz und einer Bushaltestelle, beide nur 100 Meter entfernt. Ein Biobauernhof in Laufweite bietet frische und regionale Produkte direkt vor der Haustür. Der Ort verfügt über einen Kindergarten für Kleinkinder, was den Alltag für junge Familien erleichtert.

Zudem gibt es in Kapfenhardt drei Hotels, die Besuchern eine komfortable Unterkunft bieten, sowie einen Dorfladen, der die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs bereithält.

Die Gemeinde Unterreichenbach bietet eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal: Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend. Unterreichenbach bietet einen Bahnhof. Die nächstgelegenen Städte Pforzheim oder Calw sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten weitere umfangreiche Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Zusammenfassend bietet die Lage in Kapfenhardt die perfekte Kombination aus ruhigem Landleben und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten – ein idealer Ort für Familien und all jene, die das Leben im Grünen schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

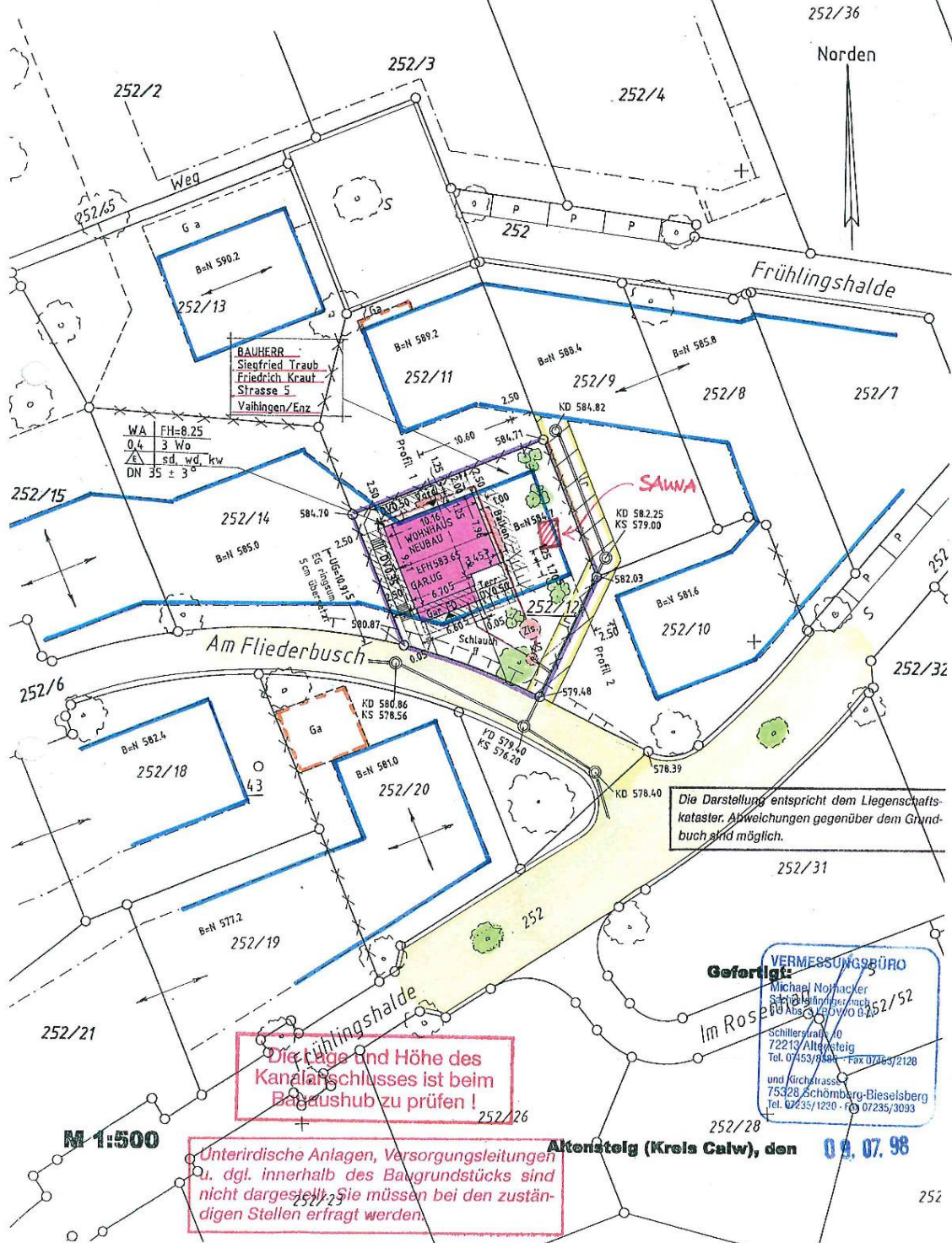


# Exposé - Grundrisse

Kreis: CALW  
 Gemeinde: UNTERREICHENBACH  
 Gemarkung: KAPFENHARDT

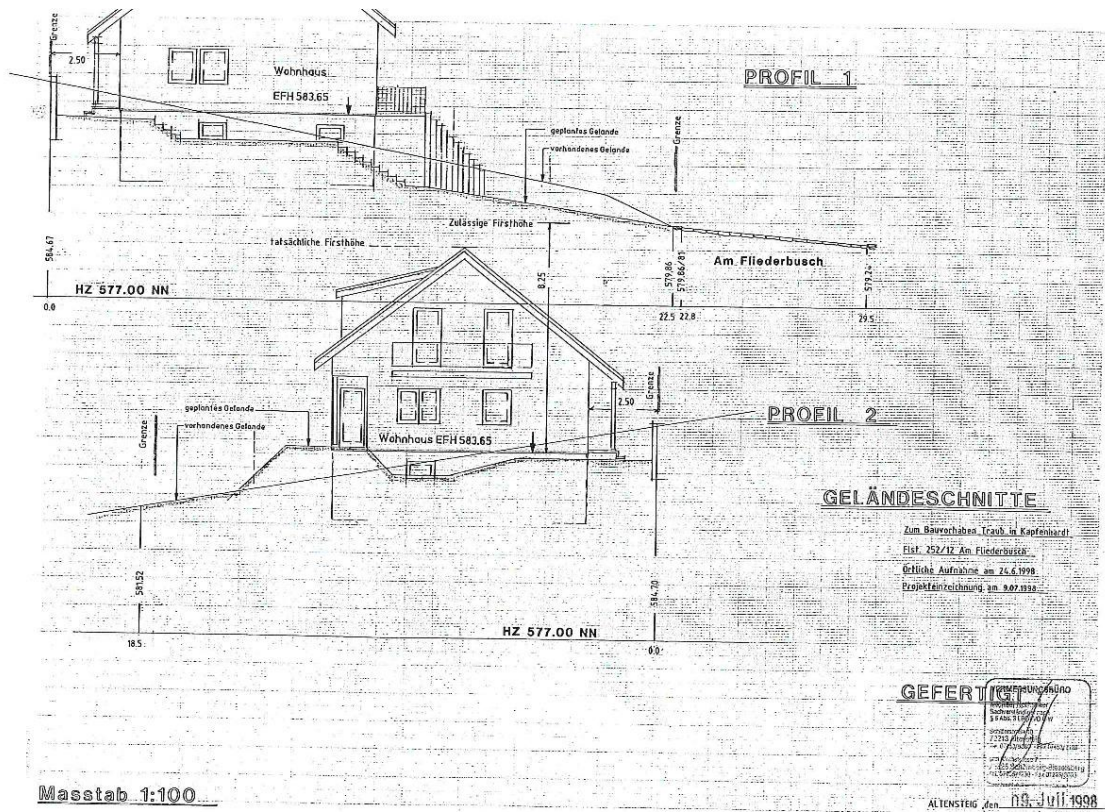
## LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag nach § 4 LBOWO

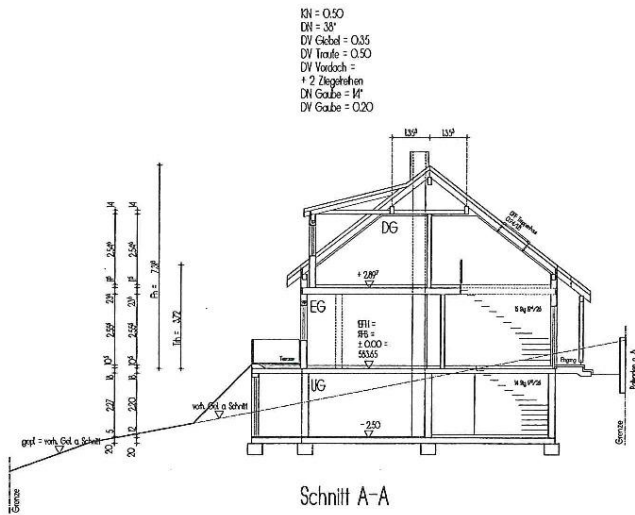




# Exposé - Grundrisse

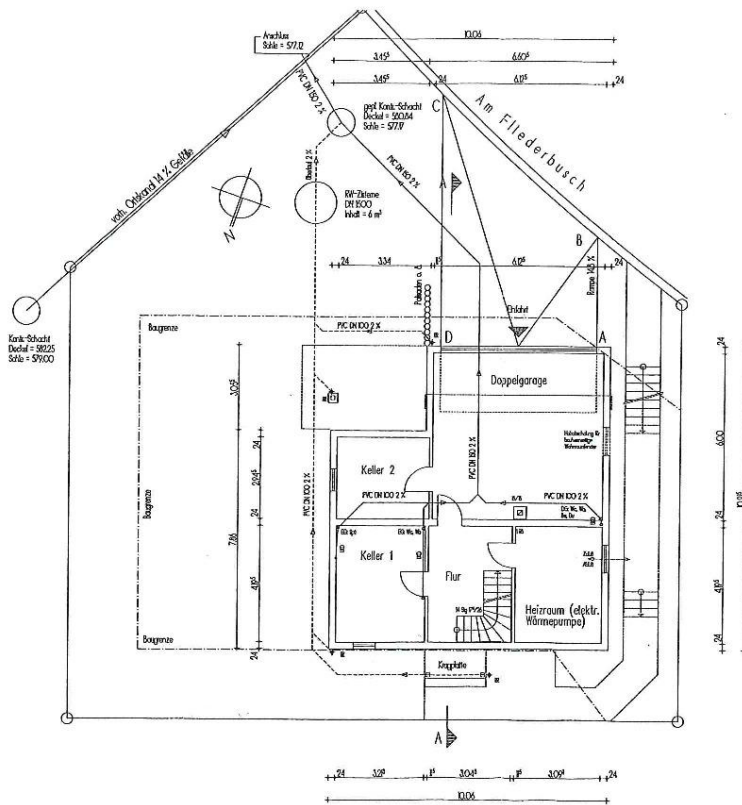


# Exposé - Grundrisse



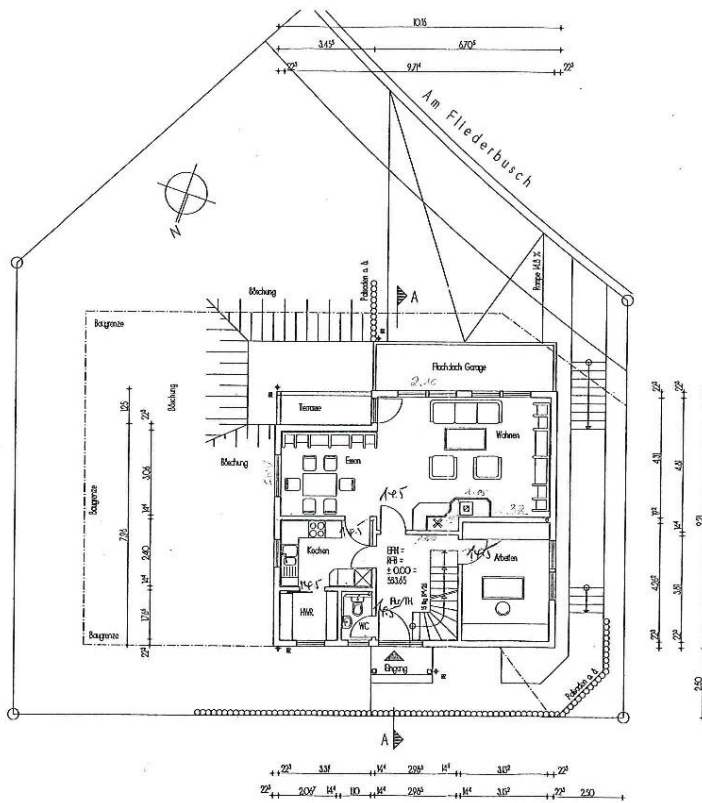
<b>Haas</b> FERTIGBAU
BAUTEIL:
SCHNITT M 1:100
BAUVORHABEN
Neubau eines Ein- familienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss
BAUORT
Am Flederbüsch Fls. 252/12 75339 Untereichenbach- Kapfenhardt
BAUHERR
TRALB, SIEGFRIED
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz
Bauherr: <i>T. Traub</i>
GEFERTIGT
ARCHITEKTURBURO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax. 0751/3636109 88241 Ravensburg
Ravensburg, den 09.07.1998
Architekt: <i>R. A. Vetter</i>

# Exposé - Grundrisse



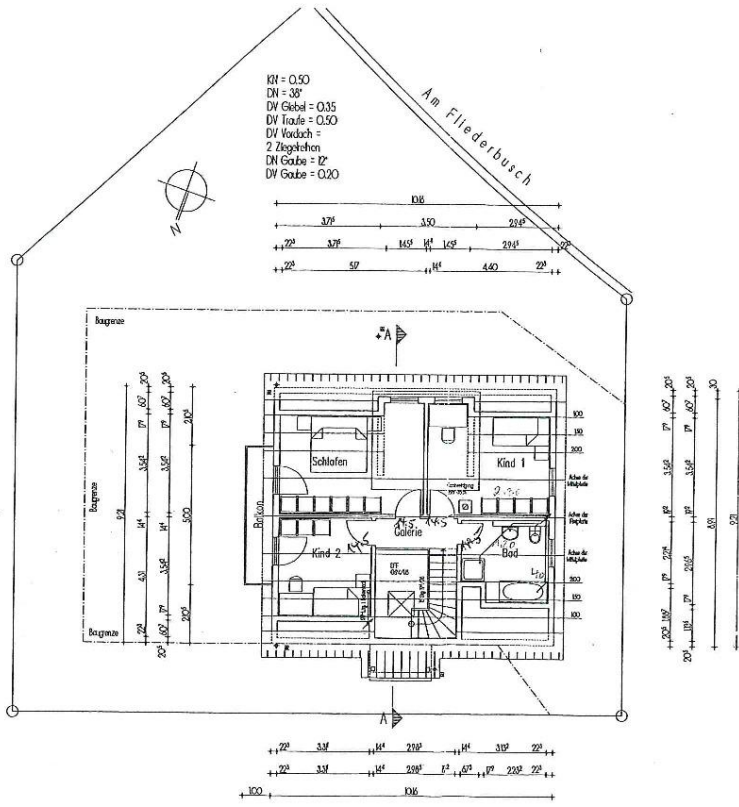
<b>Haas</b> FERTIGBAU	
BAUTEIL	
UG	M 1:100
BAUVORHABEN	
Neubau eines Ein- familienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss	
BAUORT	
Am Fliederbusch Flst. 252/12 75339 Unterrechenbach- Kapfenhardt	
BAUHERR	
TRAUB, SIEGFRIED	
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz	
Bauherr: <i>S. Traub</i>	
GEFERTIGT	
ARCHITEKTURBÜRO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax. 0751/3636109 88241 Ravensburg	
Ravensburg, den 09.07.1998	
Architekt: <i>U. Vetter</i>	

# Exposé - Grundrisse



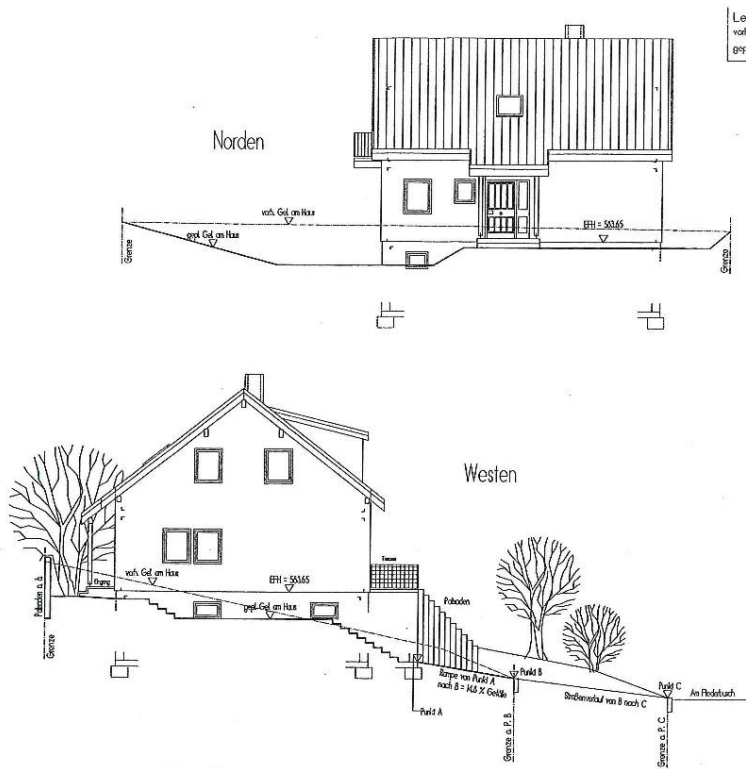
<b>Haas FERTIGBAU</b>	
BAUTEIL	EG M 1:100
BAUVORHABEN	
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss	
BAUORT	
Am Fliederbusch FlSt. 252/12 75339 Unterretzenbach-Kopfenhardt	
BAUHERR	
TRAUB, SIEGFRIED	
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz	
Bauherr: <i>Haas</i>	
GEFERTIGT	
ARCHITEKTURBÜRO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax. 0751/3636109 88241 Ravensburg	
Ravensburg, den 09.07.1998	
Architekt	<i>Haas</i>

# Exposé - Grundrisse



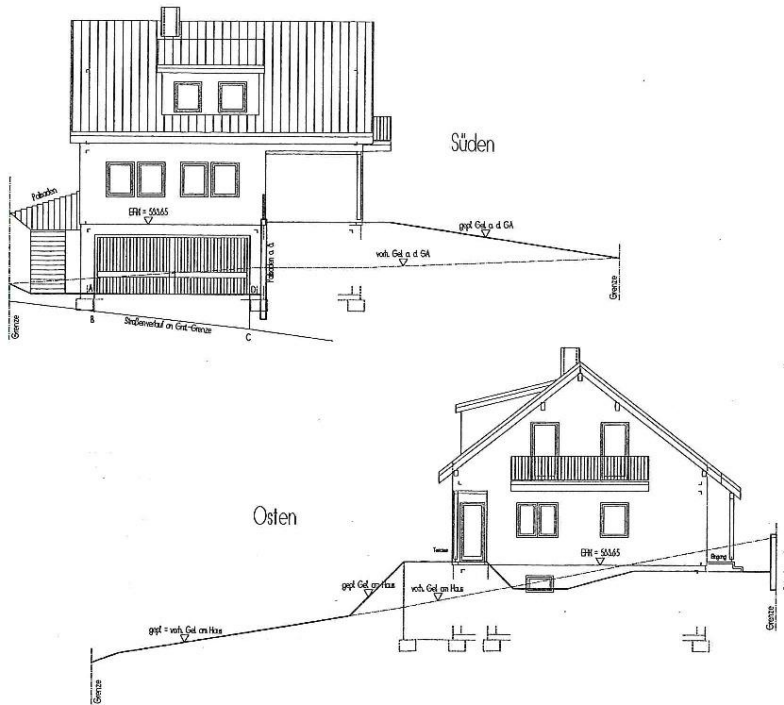
<b>Haas</b> FERTIGBAU	
BAUTEIL	
DG	M 1:100
BAUVORHABEN	
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss	
BAUORT	
Am Fiederbusch Fl. St. 252/12 75339 Untereichenbach-Kopfenhardt	
BAUHERR	
TRAUB, SIEGFRIED	
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz	
Bauherr: <i>Maub</i>	
GEFERTIGT	
ARCHITEKTURBÜRO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax. 0751/3636109 88241 Ravensburg	
Ravensburg, den 09.07.1998	
Architekt: <i>Maub</i>	

# Exposé - Grundrisse



<b>Haas</b> FERTIGBAU
BAUTEIL:
ANSICHTEN M 1:100
BAUVORHABEN
Neubau eines Ein- familienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss
BAUORT
Am Fliederbusch FISL 252/12 75339 Untereichenbach- Kopfenhardt
BAUHERR
TRAUB, SIEGFRIED
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz
Bauherr: <i>Traub</i>
GEFERTIGT
ARCHITEKTURBÜRO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax 0751/3636109 88241 Ravensburg
Ravensburg, dlm 09.07.1998
Architekt: <i>RAV</i>

# Exposé - Grundrisse



<b>Haas</b> FERTIGBAU
BAUTEIL
ANSICHTEN M 1:100
BAUVORHABEN
Neubau eines Ein- familienwohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss
BAUORT
Am Fliederbusch Flst. 252/12 75339 Unterelchenbach- Kopfenhardt
BAUHERR
TRAUB, SIEGFRIED
Friedrich-Kraut-Str. 5 71665 Vaihingen/Enz
Bauherr: <i>Traub</i>
GEFERTIGT
ARCHITEKTURBÜRO R. A. VETTER Postfach 1 Tel. 07564/949090 88406 Bad Wurzach & Jahn-Str. 98 Tel. 0751/3636101 Fax 0751/3636109 88241 Ravensburg
Ravensburg, den 09.07.1998
Architekt: <i>De</i>

# Exposé - Grundrisse

BV Traub

1

## Berechnung der Nutzfläche nach II. BV

UG

Doppelgarage	6,00 x 6,125	36,75 qm
Keller 1	3,21 x 4,195	13,47 qm
Keller 2	3,34 x 2,94	9,82 qm
Heizraum	3,09 x 4,195	
-	0,40 x 0,80	12,64 qm
Flur	3,04 x 4,194	
-	1,00 x 3,50	9,25 qm
<hr/>		
Gesamtnutzfläche		81,93 qm

## Berechnung der Wohnfläche nach II. BV

EG

Flur	2,98 x 3,81	
-	0,70 x 1,00	
-	2,80 x 1,00	7,85 qm
Arbeiten	3,13 x 4,26	13,33 qm
WC	1,10 x 1,76	1,94 qm
HWR	2,07 x 1,76	3,64 qm
Kochen	2,40 x 3,31	7,94 qm
Wohnen/Essen	3,06 x 3,45	
+	2,98 x 4,81	
+	4,31 x 3,27	
-	0,40 x 0,80	38,66 qm
<hr/>		
Wohnfläche EG		73,36 qm



# Exposé - Grundrisse

BV Traub

2

DG		
Galerie	2,98 x 1,10	3,28 qm
Kind 1	4,40 x 2,25 + 1,30 x 4,40 x 0,5 - 0,80 x 0,40	12,44 qm
Kind 2	3,31 x 2,35 + 1,35 x 3,31 x 0,5	10,01 qm
Schlafen	5,17 x 2,30 + 5,17 x 1,30 x 0,5	15,25 qm
Bad	2,20 x 3,12 + 0,70 x 2,23 x 0,5	7,65 qm
<hr/>		
Wohnfläche DG		48,63 qm
Wohnfläche EG		73,36 qm

Gesamtwohnfläche 121,99 qm

+ Balkon 5m/4 9,25  
131,24

Berechnung des umbauten Raumes nach II. BV

UG	7,86 x 3,46 + 6,60 x 9,11 = 87,32 x 2,65	231,400 cbm
EG	7,96 x 3,46 + 9,21 x 6,70 = 89,25 x 2,85	254,358 cbm
DG	9,21 x 10,16 x 0,7 + (9,21 + 4,85) : 2 x 1,92 x 10,16 + 4,85/2 x 1,34 x 10,16 x 0,33	213,532 cbm
<hr/>		
umbauter Raum Wohnhaus		699,290 cbm

Aufgestellt: Bad Wurzach, 17.6.98

Der Architekt:

Architekturbüro  
Robert A. Vetter  
Dipl. Ing. (FH)  
Jahnstr. 98  
88214 Ravensburg  
Tel. 0751 / 36 36 101