

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meßstetten

### Ruheoase - Modernes Design im Black Line art



Objekt-Nr. **OM-314140**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Danis

Am Unterdigisheimer Weg 7  
72469 Meßstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	917,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie ist ein wahres Meisterwerk der Raumplanung und bietet ein außergewöhnliches Maß an Entspannung und Erholung. Das offene Wohnkonzept, gekoppelt mit großzügigen bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach-Verglasung All Seasons, sorgt für eine Atmosphäre, die von Licht und Weite geprägt ist. Diese gestalterischen Elemente schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, was das angenehme Wohngefühl noch weiter verstärkt.

- neuwertiges und energieeffizientes Einfamilienhaus im Villenstil von 2021
- Massivbau Poroton Schlagmann und Stahlbetonmassiv Decken
- Dach: Bauder (Abdichtung und Dämmung) & SITA (Entwässerung)
- 2,65 m Räume höhe
- Fußbodenheizung und Fliesen im gesamten Anwesen
- zwei Luft-Wärmepumpe (EG und OG) als Heizsystem für Beheizung, Kühlung und Brauchwasser
- Doppelgarage (42qm) mit direktem Hauszugang und drei Stellplätze
- 1 Stellplatz für Anhänger und 1 Stellplatz für Boat oder Wohnmobil
- Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Freistehende Badewanne sowie bodenebener Doppell Echtglasdusche
- 7T Liter Wasserzisterne
- Die Außenanlage bietet freie Wahl für Kreativität. Hier kann man entscheiden, wo die Terrasse hinkommt und wo die Grünfläche angelegt wird.
- Das gesamte Dach über dem Erdgeschoss ist für eine Terrasse vorgesehen. Hier kann man entscheiden, ob die gesamte Fläche eine Terrasse sein soll oder nur ein Teil, und die restliche Fläche einfach mit Kies auffüllen, eine Dachbegrünung anlegen oder eine PV-Anlage installieren.

## Ausstattung

- Kaminofen Holz
- Einbauküche NOBILIA im Schwarz Matt mit zwei DEKTON-Arbeitsplatten, NEFF- und Miele-Elektrogeräten
- Holz & Stahl & Glass ALBER Treppe
- Rafstore mit Fernbedienung
- insgesamt zwei Bäder, Gast WC und drei Dusche (zwei bodenebener Echtglasdusche)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Provisionsfrei vom Eigentümer zu verkaufen.

Der Preis ist VHB.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur anfragen mit Vollständigen persönlichen angaben (Anschrift, Rufnummer und Emailadresse) beantworten werden.

Für Besichtigung bitte legen Sie uns dazu eine aktuelle (vorläufige) Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vor.

## **Lage**

Die Lage ist unverbaubar, paar Metern von Feldern und Wiesen entfernt und der Fußweg zum Bushaltstelle, ALDI, FRISTO und Roßmann beträgt circa 3 min.

Infrastruktur (im Umkreis von ca. 2 km):

Zwei Apotheken, Familienärzten, Zahnärzten, Physiotherapeuten, Logopädie, Ergotherapeuten, Friseur, Florist, Bandle Schreibwaren, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Edeka, Aldi, Lidl, NKD, TEDI, Roßmann, Bäckerei, Metzgerei, Banken, Fitnessstudio, zwei Tankstellen, Sozialstation und Nachbarschaftshilfe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



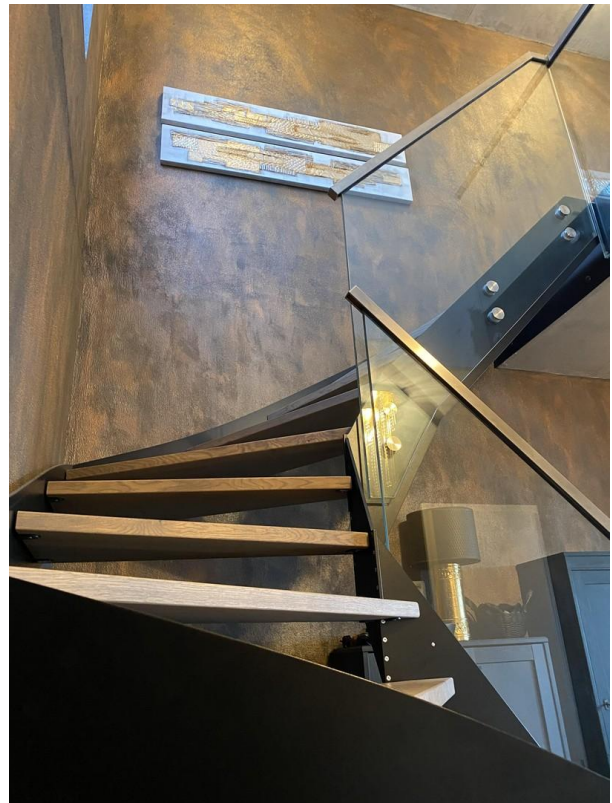
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



(c) ROMA-Soft GmbH 102018 V18.23 (SNr: 19820A)

**Energieeinsparnachweis**  
 nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016  
Bauwerksverzeichnis vom 11.10.2019  
 "Wohngebäude"

öffentlich rechtlicher Nachweis  
 nach dem "Monatsbilanzverfahren" der DIN V 4108-6:2003-06  
 und Berechnung der Anlagentechnik nach DIN V 4701-10:2003-08

02.08.2019

Projekt Kurzbeschreibung: **[REDACTED]**  
 Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

Bearbeiter : Josef Kohle

Objektstandort :  
 Straßenzug : 72489 Weissstein  
 Pz/Dt :  
 Gemarkung :

Hausgegenüber/Bauherr:  
 Name/Firma :  
 Straßenzug :  
 Telefon / Fax :  
 Standardraus :

Glas 0,7 warme Kante, gesamt Uw=0,8  
 Außenwände - 36,5er Poroton  
 im EG Panzlage U<sub>g</sub>  
 im OG Panzlage I7

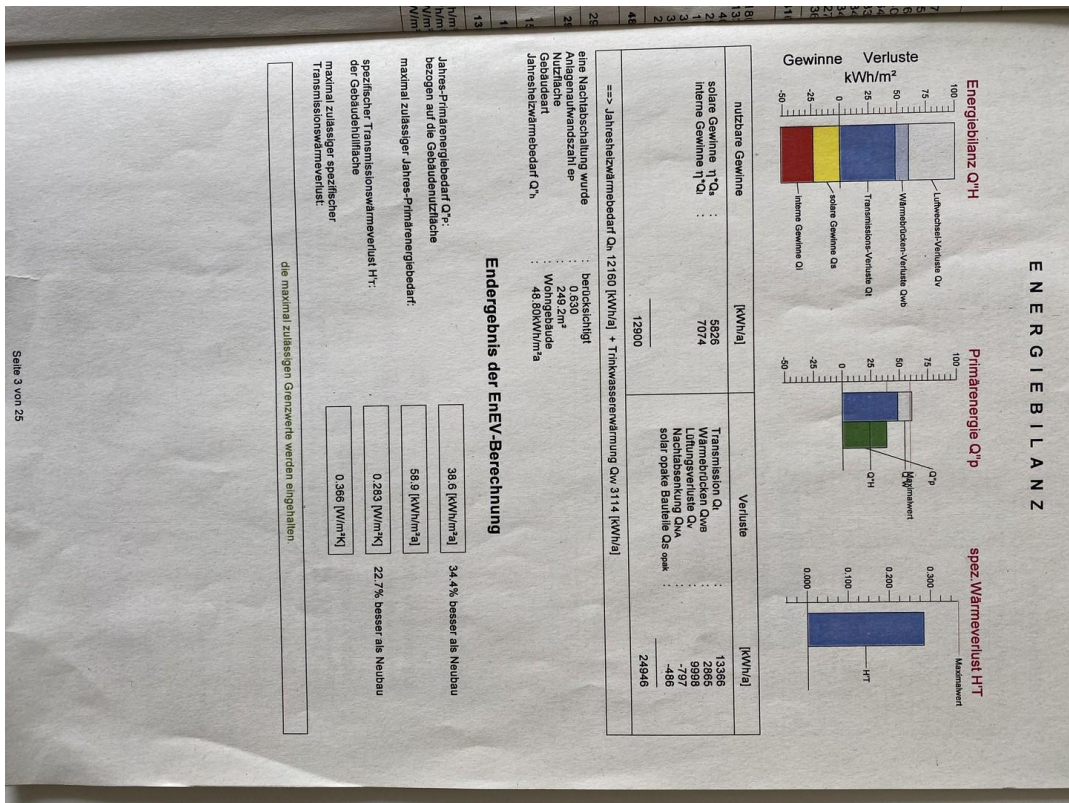
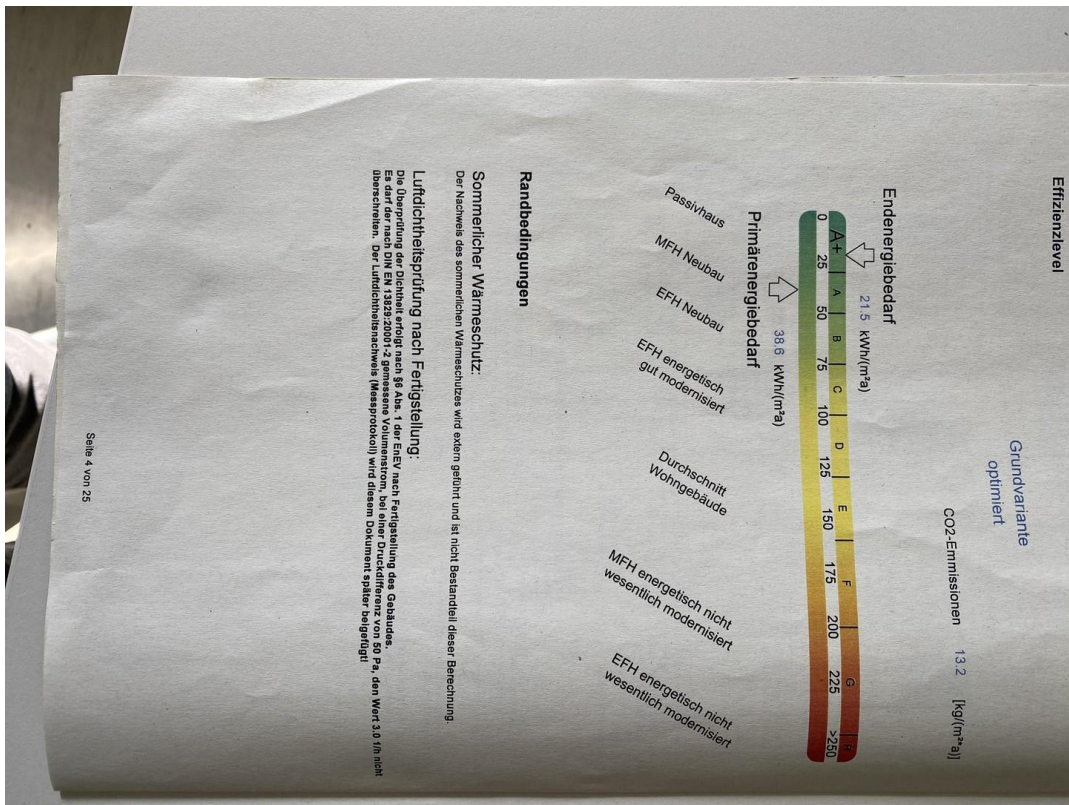
STB-Wände gegen Erdreich VWS 120 mm  
 Sperrschicht 220mm Isol. WLG 035

Estrichisolierung EG & DG 40-30mm Tackepalten  
 Estrichisolierung UG 60 mm PUR Dämmplatten  
 Luft/Wasser-Spül-Wärmepumpe, Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung  
 Vorlauftemp. 59/45

Baujahr: 2020  
 Flurstücknummer: 2489/4

Name, Anschrift und Funktion des Ausstellers	Datum und Unterschrift, ggf. Stempel/Firmenzeichen
Josef Kohle Büro für Baustatik Winkertstraße 4 72489 Weissstein	13.09.2019 <i>J. Kohle</i>

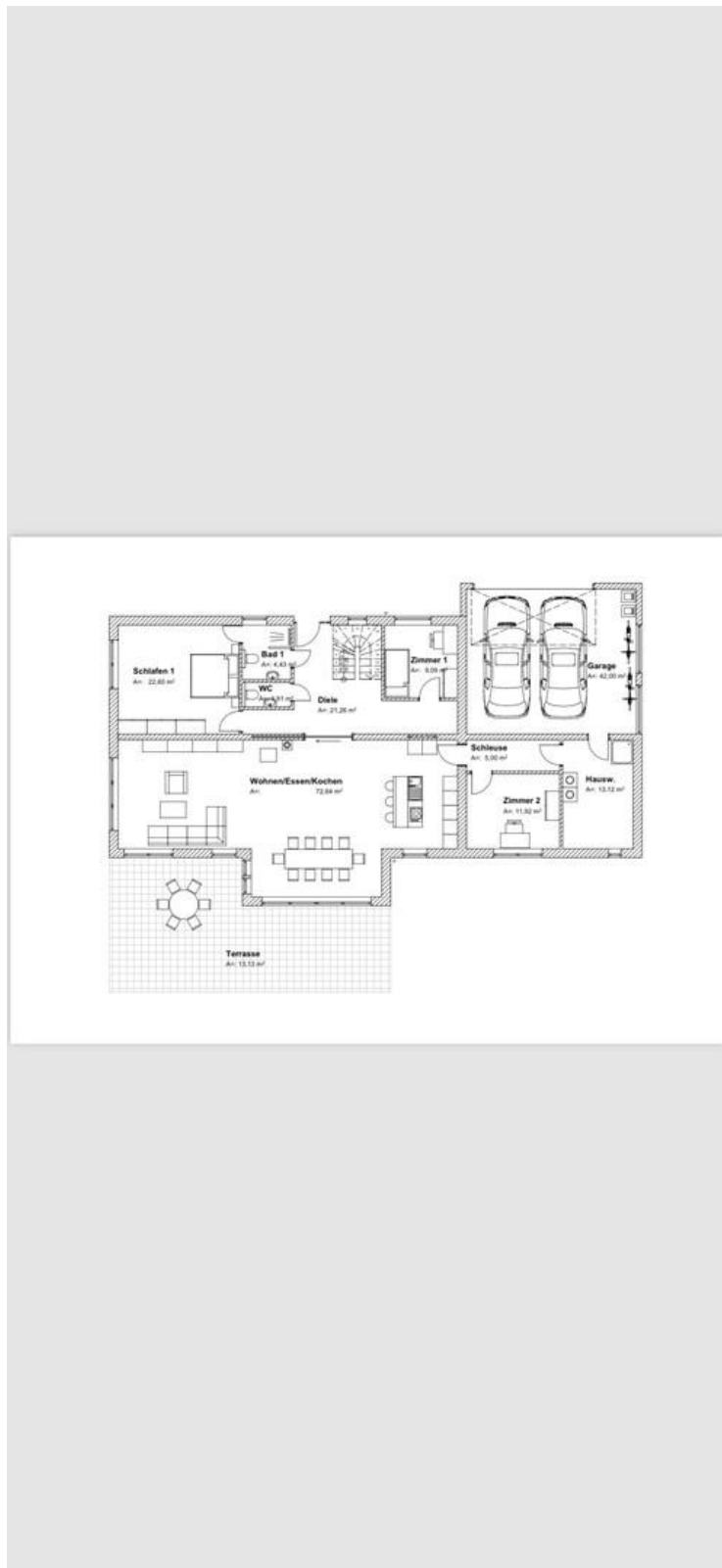
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

