

Exposé

Einfamilienhaus in Haigerloch

Ruhige Lage und gute Infrastruktur - Einfamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage am Waldrand



Objekt-Nr. OM-314788

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

72401 Haigerloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	528,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	208,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschoss:

Der große helle Wohn- und Essbereich mit offener, top-moderner Küche und dem direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit traumhaftem Garten ist das Highlight im Erdgeschoss.

Die Küche wurde erst 2022 komplett renoviert und modernisiert (Kann mit übernommen werden). Sie ist ausgestattet mit hochwertigsten Bosch Geräten (Backofen mit Pyrolyse-Funktion, Spülmaschine mit Zeolith-Trocknung, großes Ceran Induktionskochfeld, XXL-Farmhaus-Spülbecken) und Nobilia Mobiliar in mattschwarz (mit EasyTouch Oberflächen) und verdeckten Griffleisten.

Zudem befindet sich neben der Küche eine geräumige Speisekammer für alle Ihre Vorräte.

Das gemütliche offene Wohnzimmer, mit schönem Blick in den Garten, verfügt über einen mit Brennholz beheizten Kaminofen. Dieser spendet im Winter, auf Wunsch, wohlige Wärme und sorgt für eine heimelige Atmosphäre. Hier gibt es reichlich Platz für eine gemütliche Sofa-Landschaft oder Ihre Büchersammlung.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss das Gäste-WC und ein weiterer abgetrennter Raum, welcher derzeit als Home-Office Büro genutzt wird. Hier können auch zwei Menschen problemlos arbeiten.

Garten:

Zum schönen Garten gibt es zwei Zugänge vom Wohn-/Esszimmer aus, hier können Sie Blumen und Kräuter anpflanzen oder einfach nur die Sonne genießen. Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet mit seinem großzügigen Schnitt viele Möglichkeiten zum Entspannen und genug Platz für Ihre Kinder und Ihre Haustiere. Außerdem ist das Grundstück durch einen durchdachten Bewuchs von außen nicht einsehbar. Im Garten befindet sich auch eine schöne Feuerstelle, hier können Sie grillen oder mit Freunden und Familie am Lagerfeuer sitzen. Weiterhin befindet sich im hinteren Bereich des Gartens eine im Erdreich eingelassene gemauerte Poolvorbereitung mit Stahlbeton Bodenplatte, 3,60m Durchmesser und 1,00m Tiefe. Diese wird durch ein 2024 gebautes Holzdeck mit Douglasien-Dielen getoppt, kann aber jederzeit wieder in einen Stahlwandpool umgebaut werden. Der Garten wurde vom professionellen Gartenbauer gepflegt.

Weiterhin gibt es von der Straße aus einen direkten Zugang zum Garten über ein Gartentor und im hinteren Bereich ein geräumiges Gartenhaus für Geräte und Zubehör.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss befindet sich ein großes Zimmer (Durchgang zwischen "Keller" und "Kind", siehe Grundriss UG) mit Tageslichtbad und eigener Terrasse. Hier können durch den Einbau einer Schiebetür oder den Einzug einer Mauer auch zwei separate Zimmer entstehen. Dieser Bereich kann auch zu einer 36m² großen Einliegerwohnung umgebaut werden. Der Zugang würde dann über die Terrassentür erfolgen.

Weiterhin befindet sich im Untergeschoss der Heizungsraum mit regelmäßig gewarteter Ölheizung sowie ein großer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken.

Die große Doppelgarage verfügt über viel zusätzlichen Platz für Stauraum oder einen Werkstattbereich sowie einen direkten Zugang in das Untergeschoss über den Heizungsraum, wodurch die Anlieferung Öl problemlos erfolgen kann.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über ein ausgedehntes bis zum Giebel offenes Schlafzimmer mit Morgensonne. Im Schlafzimmer befindet sich außerdem ein Ankleidebereich mit begehbarem Kleiderschrank. Das Tageslichtbad mit großer Dusche und separater Wanne sowie Fußbodenheizung hat einen schönen Blick in den Garten und den angrenzenden Wald.

Im Obergeschoss befindet sich noch ein weiteres großes Zimmer mit eigenem West-Balkon. Dieses wird derzeit als Home-Gym genutzt, ist aber natürlich auch für ein schönes Kinder- oder Gästezimmer bestens geeignet.

Im Flur des Obergeschosses befindet sich ebenfalls der Zugang zur Bühne, welche weiteren Stauraum bietet und ein kleiner Wandschrank, der sich prima für die Verstauung von Saisonalem eignet.

Ausstattung

- Die Küche wurde 2022 komplett renoviert (Wände, Leitungen und Elektrik) und wurde komplett neu mit Nobilia Küchenmöbeln sowie hochwertigen Elektrogeräten von Bosch ausgestattet (Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Backofen).
- Das Badezimmer im Untergeschoss wurde 2021 ebenfalls renoviert und mit einer bodentiefen Dusche und einem neuen Waschtisch ausgestattet.
- Das Garagendach wurde 2020 komplett erneuert.
- Im Garten befindet sich eine gemauerte Poolvorbereitung für einen Stahlwandpool mit 3,60m Durchmesser und 1,0m Tiefe unter einem 2024 gebauten Holzdeck.
- Zisterne mit 6000L Fassungsvermögen wodurch eine kostengünstige Bewässerung des Gartens möglich ist.
- Vorbereitung für eine PV-/Solaranlage (bis zu 10kW möglich).
- Garten mit schönem Baumbestand und das Grundstück ist komplett eingezäunt.
- Bei der Öl-Heizung handelt es sich um einen Heizwertkessel jünger als 30 Jahre, somit besteht hier keine Austauschpflicht bei Eigentümerwechsel. Letzte Wartung: 11/2024

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt wird, ohne Makler, vom Eigentümer verkauft.

Interessenten können, nach vorheriger Absprache, einen Besichtigungstermin buchen.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Bemerkungen zur Ausstattung:

- Die Küche wurde 2022 komplett renoviert (Wände, Leitungen und Elektrik) und wurde komplett neu mit Nobilia Küchenmöbeln sowie hochwertigen Elektrogeräten von Bosch ausgestattet (Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Backofen).
- Das Badezimmer im Untergeschoss wurde 2021 ebenfalls renoviert und mit einer bodentiefen Dusche und einem neuen Waschtisch ausgestattet.
- Das Garagendach wurde 2020 komplett erneuert.
- Im Garten befindet sich eine gemauerte Poolvorbereitung für einen Stahlwandpool mit 3,60m Durchmesser und 1,0m Tiefe unter einem 2024 gebauten Holzdeck.
- Zisterne mit 6000L Fassungsvermögen wodurch eine kostengünstige Bewässerung des Gartens möglich ist.
- Vorbereitung für eine PV-/Solaranlage (bis zu 10kW möglich).
- Garten mit schönem Baumbestand und das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Lage

Absolut ruhige und paradiesische Lage am Ortsrand in Haigerloch-Owingen, etwa 60km südlich von Stuttgart.

Das Haus liegt in einer Sackgasse eines gewachsenen und bevorzugten Wohngebietes angrenzend an idyllische Wiesen und Wald. Vom Garten aus können Sie oftmals Rehe und andere Wiesen- und Waldbewohner beobachten.

Die Bushaltestelle, Bäcker und den Kindergarten sowie die Grundschule erreichen Sie zu Fuß. Supermärkte und Tankstelle sind mit dem Auto innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

Sehr gute Anbindung an die B27 und die A81.

Die A81 Richtung Stuttgart/Singen ist über die Auffahrt Empfingen in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Die B27 Richtung Tübingen/Balingen ist in etwa 5 Minuten zu erreichen.

Im Nachbarort Haigerloch befinden sich alle weiterführenden Schulformen sowie Ärzte und Apotheken.

In der 35.000 Einwohner großen Stadt Balingen (welche in 10 Minuten erreichbar ist) befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (alle großen Supermärkte, Garten- und Baumärkte, etc.) sowie Kino, Restaurants, Krankenhaus und alle nötigen Ämter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

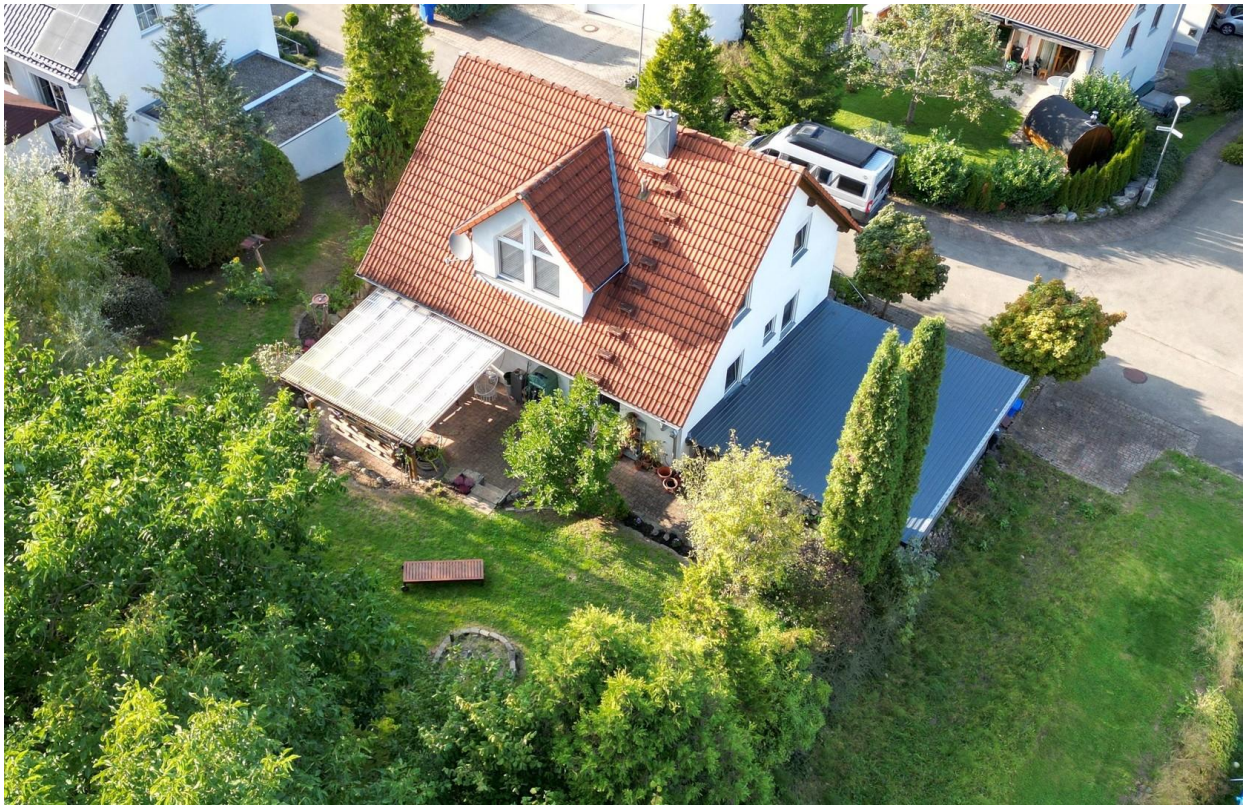


Exposé - Galerie



Ansicht von oben

Exposé - Galerie



Ansicht von oben



Hier fühlt man sich wohl

Exposé - Galerie



Garten mit schöner Terrasse



Offene Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Blick in die moderne Küche



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin

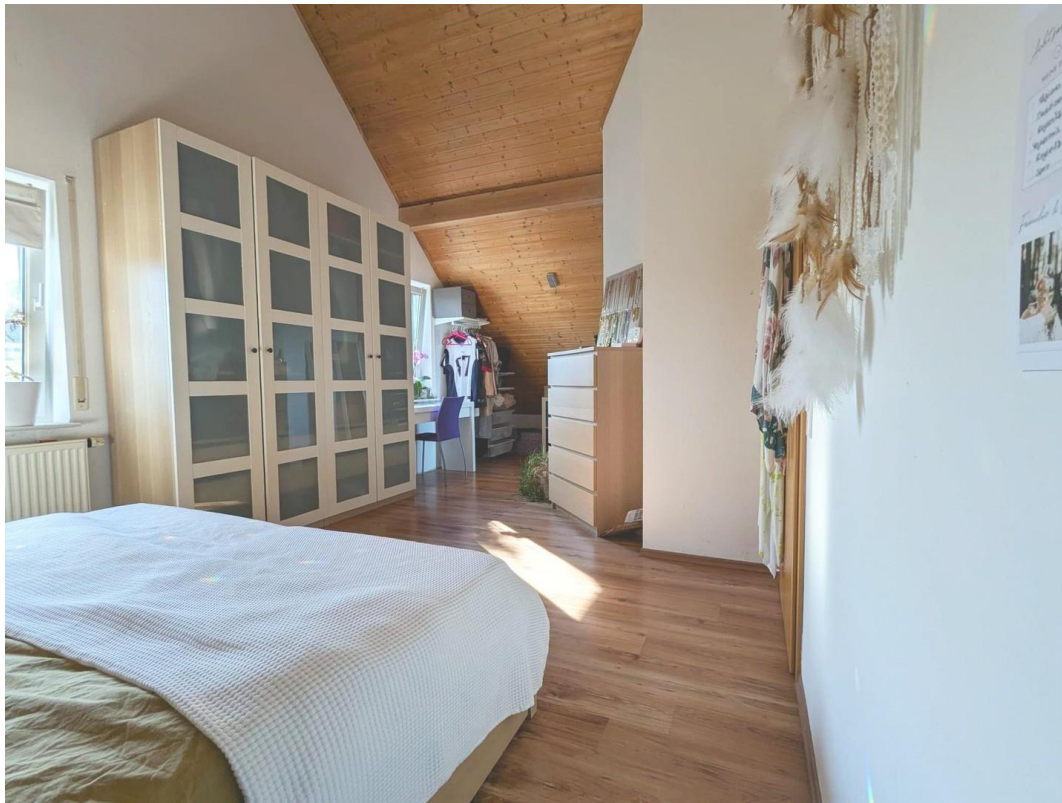


Zimmer im EG (Buero)

Exposé - Galerie



Sonniges Schlafzimmer



Deckenhoher Raum

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



Blick ins Bad

Exposé - Galerie



Zimmer im OG (Home-Gym)



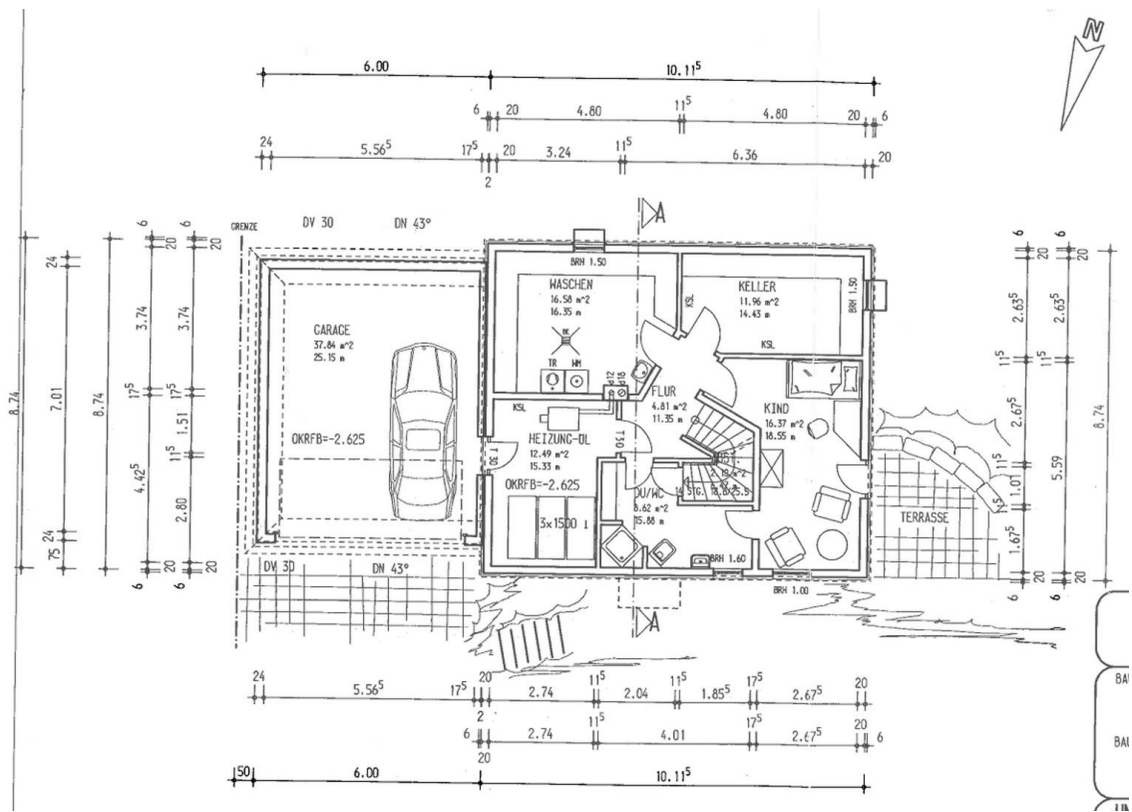
Zimmer im UG (Gäste/Kinder)

Exposé - Galerie



Eigene Terrasse im UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG