

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall-Plattenwald Freistehendes Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall- Plattenwald



Objekt-Nr. OM-314836

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

74177 Bad Friedrichshall-Plattenwald
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	522,00 m ²	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das frei stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem 522 m² großen Grundstück in ruhiger Lage in einer Spielstraße. Auf ca. 200 m² bieten 7 gut geschnittene Zimmer genügend Platz für eine Familie mit 2-3 Kindern und Homeoffice.

Das 1993 in Massivbauweise errichtete Haus hat ein voll ausgebautes Dachgeschoss und einen zum Wohnen ausgebauten Keller.

Im EG befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, eine Küche mit angeschlossener Speisekammer, Bad mit Dusche & Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein weiteres, 14,5 m² großes Zimmer, das gut als Schlafzimmer oder Home Office genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss hat drei große Zimmer, ein Bad mit Dusche & WC sowie eine großzügige, überdachte Loggia mit Blick Richtung Wald. Die Loggia kann über zwei Zimmer begangen werden.

Im Keller sind zwei voll ausgebaute, helle Zimmer, die sich auch gut als Home-Office eignen, ein Bad mit Dusche & WC sowie eine Waschküche und ein Vorratsraum.

Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

Ausstattung

Hochwertiges Vollholzparkett (kein Fertigparkett) einheitlich im Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer und im gesamten Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss hat gehobelte Sichtbalken und einen Speicher.

Das Dach besitzt eine Außendämmung.

Die Immobilie verfügt über eine Einzelgarage mit Stromanschluss und elektrischem Garagentor. Der zusätzliche Carport bietet direkten Zugang zum Garten.

Vor Carport und Garage befindet sich eine Stellfläche für 2 PKW.

Die an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse liegt auf einem massiven Betonfundament, auf dem Granit verlegt wurde und hat Süd-West-Ausrichtung.

Der großzügige Garten ist gepflegt und verfügt über einen Steingarten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Wahrung unserer Privatsphäre verzichten wir auf Bilder der Wohnräume und laden Kaufinteressierte dazu ein, sich selbst einen persönlichen Eindruck von der Immobilie im Rahmen einer Besichtigung zu machen.

Energieausweis liegt vor.

Makler und gewerbliche Anbieter bitten wir höflich von Anfragen abzusehen.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich per E-Mail.

Lage

Die Immobilie verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die B27, A6 und A81.

Das Audi-Werk und das neue Lidl IT-Zentrum sind gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht von der Waldseite

Exposé - Galerie



Rückseite mit Terrasse



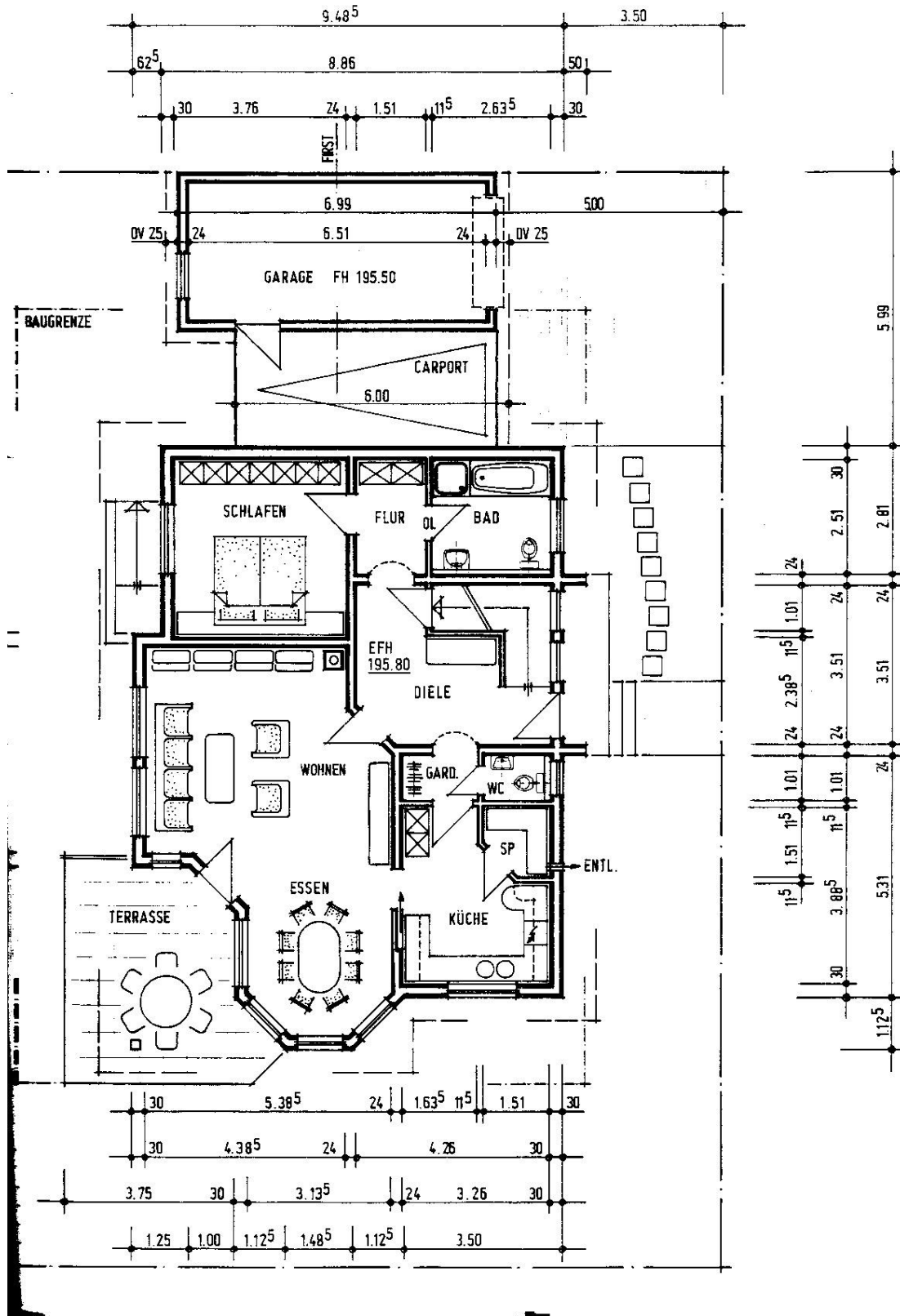
Rückseite mit Lichthof Hobby

Exposé - Galerie

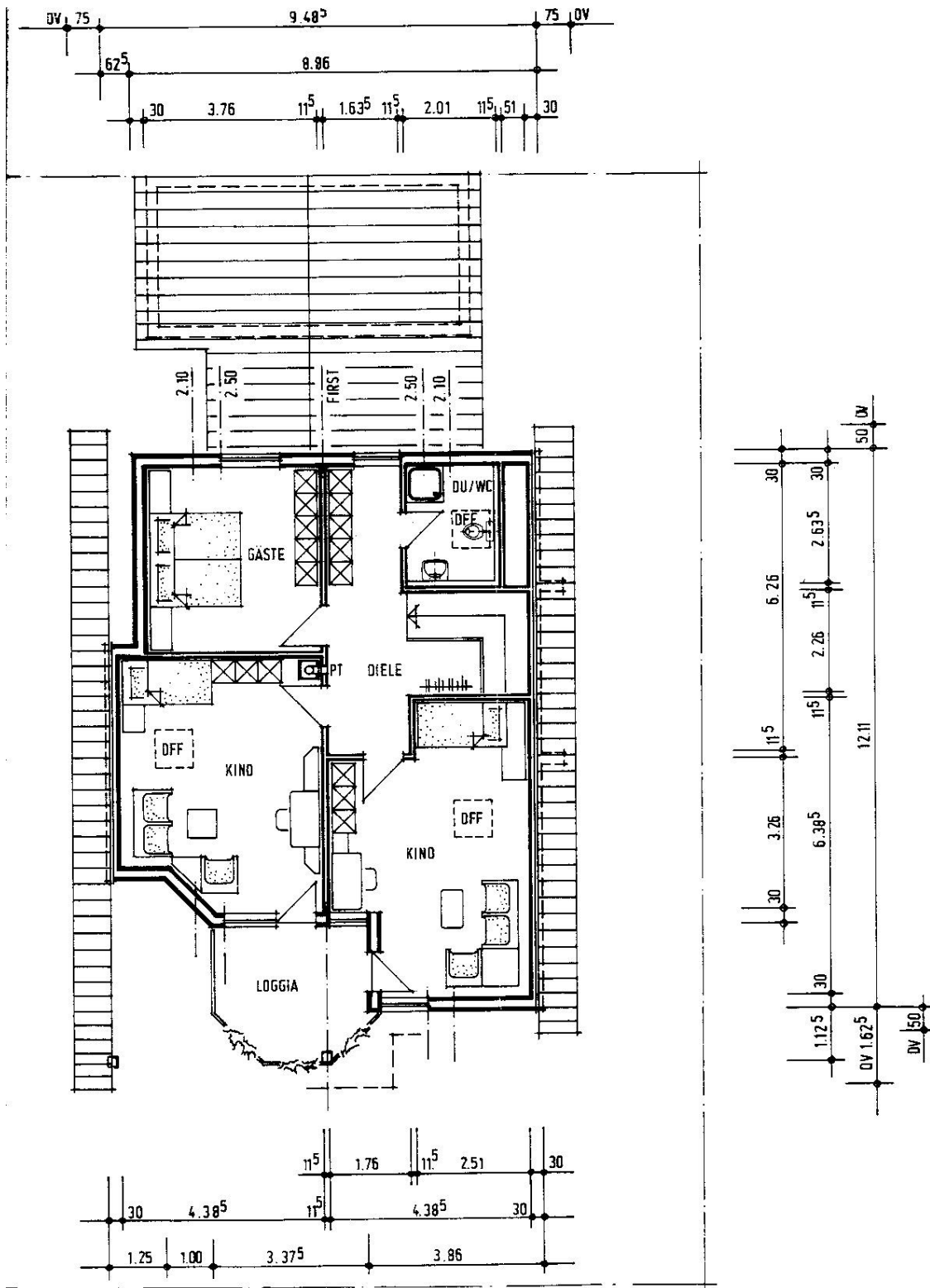


Blick von der Spielstraße

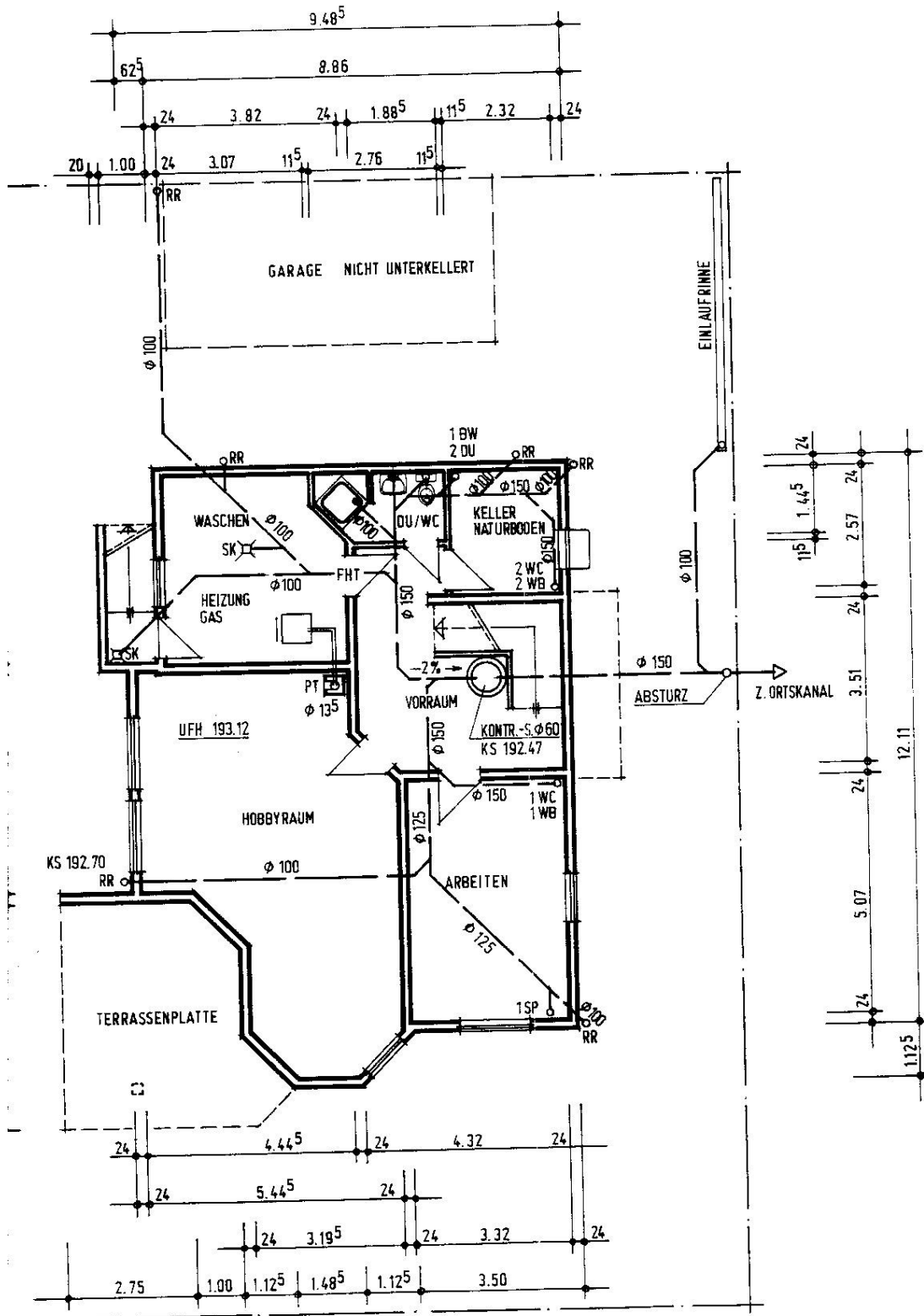
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Vinzenzstrasse 15

Übersicht Wohnflächen EG + OG

EG ohne Terrasse	87	qm
Diele	=	ca. 10
Flur	=	ca. 4
Bad	=	ca. 6,5
Schlafen	=	ca. 14,5
Garderobe	=	ca. 1,5
Gäste WC	=	ca. 1,5
Küche	=	ca. 10,5
Vorratskammer	=	ca. 2
Wohnen/Essen	=	ca. 35
DG ohne Loggia	64,5	qm
Diele	=	ca. 12,5
Dusche + WC	=	ca. 4
Kind	=	ca. 13
Kind	=	ca. 17,5
Kind	=	ca. 17,5
Wohnfläche EG +DG=		ca. 150 qm

UG Flächen Hobby und Arbeit zu Wohnzwecken voll ausgebaut:

Arbeit	=	ca. 15,5
Hobby	=	ca. 35
Wohnfläche UG	=	ca. 50,5 qm

Gesamtwohnfläche der Immobilie ca. 200qm