

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wildberg

**Außergewöhnliches Einfamilienhaus in wunderschöner  
Umgebung \*ohne Maklergebühren\***



Objekt-Nr. OM-319155

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **713.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander

72218 Wildberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	865,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Einziehen und Wohlfühlen\*

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt idyllisch in Wildberg; in der Nähe des Flusses Nagold und mit Blick auf die Schloßruine. Es wurde 1976 in Massivbaumweise errichtet und fortwährend renoviert und modernisiert. Letztmalig 2024. Das Haus ist somit in einem sehr guten Zustand.

In der unmittelbaren Nähe befindet sich das Kloster Reutin, das insbesondere für die Kleinen zum Kinderspielplatz einlädt.

Der Gartenbereich wurde 2023 neu gestaltet, glänzt durch seine Vielfältigkeit und lässt Spielräume in dessen Nutzung. Die flach angelegte Rasenfläche, die durch den automatischen Mähroboter gepflegt wird, eignet sich hervorragend für Kinder oder tolle Gartenfeste. Dieser Bereich wird durch eine Lounge, zwei Hochbeete und dem Beerengarten ergänzt.

Für eine Abkühlung lädt auch der im Garten befindliche HotTube ein, der bei Bedarf und vor allem im Winter mit Holz beheizt werden kann. Die Massagedüsen bewirken alles weitere für eine abendliche Erholung. Das Wellnessprogramm wird abgerundet durch einen Gang in die Sauna.

Die Gartenhütten aus massiven Holzblockdielen ergänzen den idyllischen Garten.

Zusätzlich gehört eine Garage mit Stellplatz davor dazu.

Besonderheiten:

- Heizung aus 2020 mit Wärmetauscher (Kachelofen); 13.000 Liter Öltank (unter der Erde)
- Echtholzparkett im EG und UG
- Fliesen größtenteils aus Terrakotta
- atmungsaktive Alpenkalkfarbe im EG an Wänden und Decken
- Kachelofen im EG und UG
- Massivholztüren (Kirsche) im EG und UG; im OG Echtholzfuniertüren aus Eiche rustikal
- Einbauküche EG (2001) aus Massivholz (Kirsche) und mit Einbaugeräte von Miele und Siemens
- Beleuchtung u.a. dimmbar im Wohn- und Esszimmer
- hochwertige Armaturen im Bad von Hansgrohe Select
- Hot-Tube mit Holzbefuerung, Massagedüsen und Beleuchtung
- Außenbereich mit Natursteinen (Travertin, Granit, Sandstein, etc.)
- verschiedenste Sitzmöglichkeiten im Garten u.a. tolle sonnige Chillout-Lounge
- 2 Blockhaus-Gartenhütten mit Starkstromanschluss (z.B. für eine Sauna)
- Steckdosen und Beleuchtung im Garten
- vollautomatische Bewässerung über eine Zisterne (ca. 3m<sup>3</sup>) (u.a. für Rasen, Hochbeete, Blumen, etc.); Wasserentnahmestationen über Bodensteckdosen oder Wasserhahn rund um das Haus
- zwei Hochbeete
- Rasenroboter von Husqvarna

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Wohn-/Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- weitere Terrasse vom Wohnzimmer aus.
- Eingangsbereich mit Gäste-WC

Obergeschoss:

- großes Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon
- Bad (vollständig renoviert in 2019) mit Regendusche, große Badewanne, Doppelwaschtisch und WC. Badnischen mit LED-Beleuchtung, automatischer Badlüfter, Einbauspiegelschrank, WC-Abluft und Waschtischunterschrank

Untergeschoss (auch als Einliegerwohnung nutzbar):

- Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche und gemütlichem Kachelofen
- Schlafzimmer/Büro
- Bad mit Erlebnisdusche, WC und Sauna, dimmbare LEDs auch mit Farbwahl und automatischen Badlüfter
- Heizraum (Heizung aus 2020)
- Kellerraum
- zusätzlicher Werkzeugkeller (beheizbar)

wesentliche Renovierung/Modernisierung:

- 2023: Gartenneugestaltung
- 2020/2023: Umbau Obergeschoss (hochwertiges Bad, Bodenaufbau erneuert, Trennwand, neue Heizkörper, neue Holztüren (Eiche furniert), Glasabtrennung Galerie, teilweise neue Steckdosen und Lichtschalter von Jung)
- 2020: Ölzentralheizung mit Pufferspeicher, gespeist durch Heizkassette des Kachelofens
- 2019: Eingangstüre aus Aluminium mit Lichtausschnitt
- 2018: Erdgeschoss (Erneuerung Parkettboden, Abhangdecke mit Einbauspots, Alpenkalk an Decken und Wänden, Steckdosen und Lichtschalter von Jung)
- 2014: Dacherneuerung/-anbau

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das schöne Städtchen Wildberg liegt am Rande des Schwarzwaldes und dennoch direkt an der Grenze des Landkreises Böblingen. Sowohl der Landkreis Böblingen, wie auch Stuttgart ist mit dem Auto gut zu erreichen. Mit dem Bus kommt man an die S-Bahnstationen Herrenberg und Gärtringen. Eine Regionalbahn Richtung Tübingen, bzw. Pforzheim ist im Ort fußläufig erreichbar.

Dinge für den täglichen Bedarf findet man ebenfalls fußläufig (Lebensmittelläden, Bäcker, Friseur, Ärzte, Banken, etc.).

Grundschule und Kindergarten sind auch fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen gibt es direkt in Wildberg (Haupt-/Realschule) und in Nagold (Gymnasium).

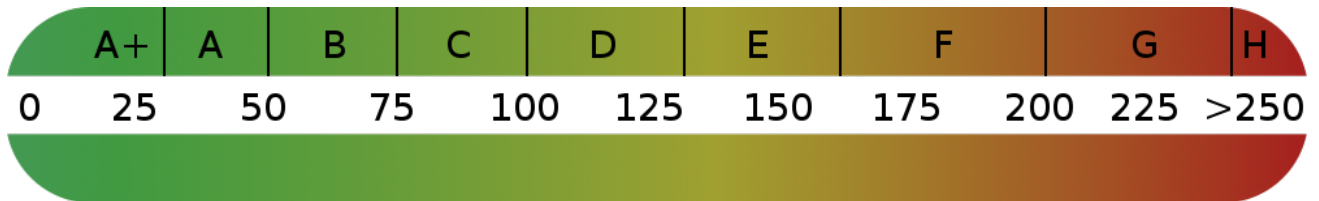
**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



# Exposé - Galerie



Lounge



Garten



# Exposé - Galerie



Haupteingang



überdachte Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Kachelofen mit Blick zur Küche



Küche aus massiver Kirsche



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kind 1



# Exposé - Galerie



Kind 2



Bad mit Regendusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Regendusche



Bad



# Exposé - Galerie



Flur UG



Wohn-/Esszimmer UG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer o. Büro UG



Bad UG



# Exposé - Galerie



Sauna



HotTube mit Holzhütten



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick von der Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Terrasse UG



Blick von der Terrasse UG



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



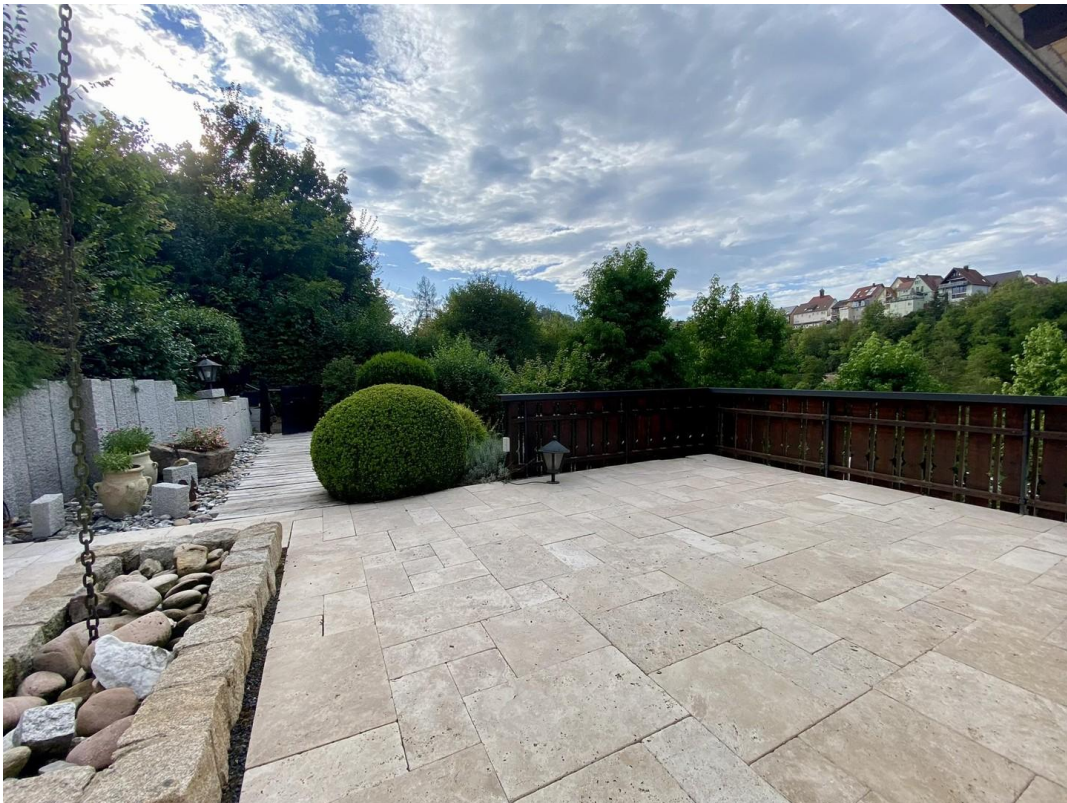
Blick in Garten



# Exposé - Galerie



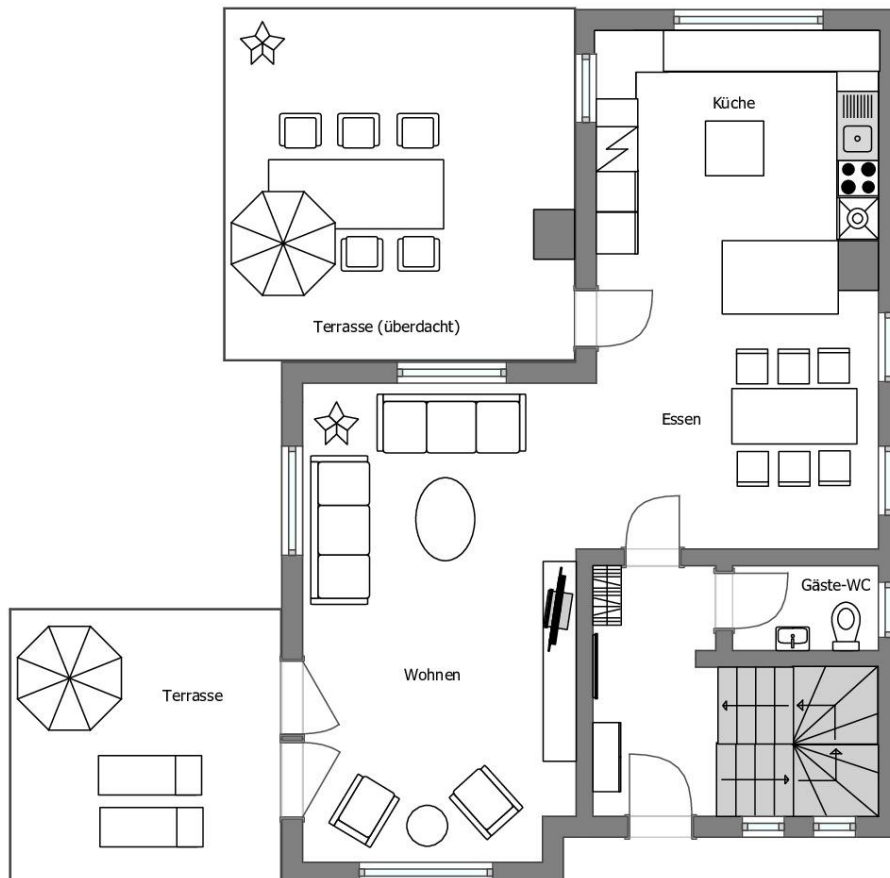
Eingangsbereich



2. Terrasse im EG

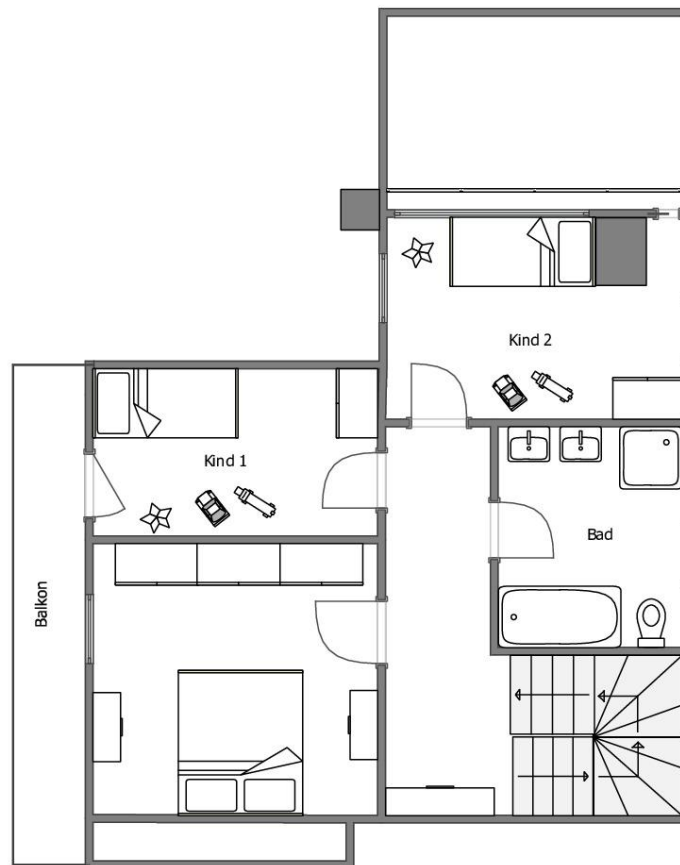
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss UG

