

Exposé

Einfamilienhaus in Weilheim

**Weilheim Egelsberg Top-Lage! Freist., modernes EFH,
Sauna, ELW**



Objekt-Nr. **OM-322789**

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Renz

Hohenneuffenweg
73235 Weilheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	666,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	98,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich vom Charme und der Großzügigkeit dieses sehr gepflegten frei stehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage begeistern. Aufgrund seiner Ausrichtung erhält es maximalen Sonneneinfall für angenehme Stunden im sonnendurchfluteten Wohn- und Esszimmer oder der großen Terrasse mit Blick auf Teck, Breitenstein und Limburg.

Es befindet sich auf einem 666qm großen Grundstück des Wohngebiets Weilheim Egelsberg in nächster Nähe zum „Bürrle“. Die Strasse ist eine Anliegerstrasse ohne Durchfahrtsverkehr mit ausreichend Stellplätzen für Besucher. Ideal auch für Familien mit 3 Kindern. Naturliebhaber, Jogger und Spaziergänger kommen hier voll auf Ihre Kosten. Der Reitplatz Egelsberg ist nur 400m entfernt. Der Sportplatz Weilheim nur 800m.

Das Erdgeschoss ist gekennzeichnet durch das helle Entrée, Gäste-WC, Küche inkl. moderner und heller Einbauküche (mit Speisekammer) und angrenzendem Essbereich. Daran anschließend befindet sich der großzügige Wohnbereich, in dem in den Wintermonaten ein viel geliebter Kaminofen mit integrierter Wassertasche für zusätzliche, behagliche Wärme sorgt.

Egal, ob Winter oder Sommer, die offene Bauweise im Wohn-Essbereich sorgt durch die bodentiefe Vollverglasung nach Süden für herrlichen Lichteinfall.

Im Obergeschoss befinden sich 3 klimatisierte Schlafzimmer und 2 Tageslicht-Bäder mit Fussbodenheizung.

Die Einliegerwohnung, bestehend aus 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer - jeweils mit Blick in den Garten, neuem Bad und Küche. Die Küche wurde aktuell zur modernen Sauna umgebaut. Hier können Sie bei farbigem LED Licht und behaglicher Wärme entspannen.

Der Keller ist ausgebaut und verfügt über einen Kellerraum, einen großen Hobbyraum, einen weiteren Raum (aktuell für Kraftsport) und den Heiz- und Waschräum.

Neben dem Haus steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, sowie 2 Stellplätzen davor. Darüber befindet sich großzügiger Stauraum.

Weitere Details bzw. Besonderheiten:

- Super Energiekennwert Endergiebedarf 93,9 kWh/(m²*a) "C"
- 4 Schlafzimmer + Büro / Gästezimmer
- 3 Bäder + 1 Gäste-WC
- Große Süd-Terrasse mit ca 45qm
- 2 Balkone
- umgrenztes Grundstück, ideal auch für Tierfreunde
- Gas-Brennwert Therme + Kaminofen mit Wassertasche und Solarthermie zur Brauchwasser und Heizungsunterstützung. 800 L Hygiene-Pufferspeicher
- moderne Sauna mit Vollglas-Front und LED Farblicht
- Einen Ost- und einen Westbalkon
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Sicherheits- Eingangstüre inkl Fingerprint
- Kamerasprechanlage mit App Steuerung
- Treppenhaus in Granit- Edelstahl
- Nichtraucher Haushalt, ohne Haustiere

- Dach inkl Dämmung und Fassade 2014 erneuert
- Dreifach verglaste Türen und Fenster
- großes Grundstück 666qm
- Wohnfläche 175m² und viel zusätzliche Nutzfläche
- moderne, helle Küche mit Granitarbeitsflächen, extra Speisekammer, sowie einer
- Brita Edelstahl Trinkwasseranlage samt Wasserfilter, Kühlung und Sprudel- Funktion
- Schnelles Internet
- Klimatisierte Schlafzimmer im Obergeschoss (Kühl- und Heizfunktion)

Das Haus befindet sich in technisch und optisch sehr gutem Zustand.

Es ist ab 1. Februar 2025 bezugsfähig.

Jetzt brauchen Sie nur noch zum Telefon zu greifen und mit uns einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren.

Weitere Angaben

Separate WCs: 4

Garagen: Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor

Energieausweis vorhanden

Verfügbar ab: 01.02.2025

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen, Teppich

Grundschule Weilheim: 2km

Realschule Weilheim: 3km

Kindergarten: 80 Meter

Rewe, Aldi, Lidl, Edeka: 2km

Bushaltestelle: 250 Meter

Autobahn A8 Aichelberg: ca. 5km

Kirchheim Teck: ca. 6km

Alle Angaben freibleibend und ohne Gewähr.

Ausstattung

- Super Energiekennwert Endernergiebedarf 93,9 kWh/(m²*a) "C"
- 4 Schlafzimmer + Büro / Gästezimmer
- 3 Bäder + 1 Gäste-WC
- Große Süd-Terrasse mit ca 45qm
- 2 Balkone
- umgrenztes Grundstück, ideal auch für Tierfreunde
- Gas-Brennwert Therme + Kaminofen mit Wassertasche und Solarthermie zur Brauchwasser und Heizungsunterstützung. 800 L Hygiene-Pufferspeicher

- moderne Sauna mit Vollglas-Front und LED Farblicht
- Einen Ost- und einen Westbalkon
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Sicherheits- Eingangstüre inkl Fingerprint
- Kamerasprechanlage mit App Steuerung
- Treppenhaus in Granit- Edelstahl
- Nichtraucher Haushalt, ohne Haustiere
- Dach inkl Dämmung und Fassade 2014 erneuert
- Dreifach verglaste Türen und Fenster
- großes Grundstück 666qm
- Wohnfläche 175m² und viel zusätzliche Nutzfläche
- moderne, helle Küche mit Granitarbeitsflächen, extra Speisekammer, sowie einer
- Brita Edelstahl Trinkwasseranlage samt Wasserfilter, Kühlung und Sprudel- Funktion
- Schnelles Internet
- Klimatisierte Schlafzimmer im Obergeschoss (Kühl- und Heizfunktion)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Mit seinen 9800 Einwohnern, liegt Weilheim landschaftlich reizvoll am Fusse der Schwäbischen Alb. Die geographische Lage der Stadt mit eigenem Anschluss an die Autobahn Karlsruhe-München (A8) ist vorteilhaft für ihre wirtschaftliche Entwicklung. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur 40 km entfernt, die Wissenschaftsstadt Ulm 45 km, der Flughafen Stuttgart und künftig auch die Messe Stuttgart sind in 20 Minuten erreichbar.

Weilheim, mit seinem schön sanierten Stadtkern ist eine Kleinstadt mit Charme. Historisches und Modernes fügen sich harmonisch zusammen. Besonders reizvoll ist der behutsam erneuerte Stadtkern rund um den Marktplatz. Mittelständische Betriebe mit motivierten Fachkräften produzieren im breit gefächerten Branchenmix und bieten fortschrittliche Dienstleistungen an. Die überschaubare Grösse der Stadt, die gute Infrastruktur, das rege kulturelle und sportliche Angebot werden von Einwohnern, Unternehmen und Besuchern gleichermaßen geschätzt. Sie sind Grundlage eines lebendigen Wirtschaftslebens im Verwaltungsraum Weilheim, in dessen fünf Gemeinden rund 20 000 Einwohner leben. All diese Merkmale zeichnen Weilheim als bevorzugten Platz für Wohnen, Wirtschaften und Arbeiten aus.

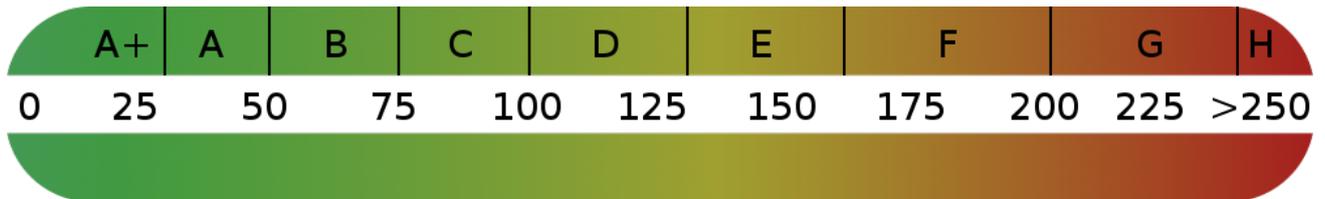
Der Hausberg der Weilheimer ist die Limburg, ein die Landschaft prägender Zeuge des schwäbischen Vulkanismus aber auch als einstiger Stammsitz der Zähringer ein bedeutender Ort der Landesgeschichte. Heute ist die Limburg ein viel besuchtes Naturschutzgebiet mit Lehrpfad und herrlicher Aussicht zur Schwäbischen Alb und bis zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Architektenhaus Südansicht

Exposé - Galerie



Südaussicht Limburg, Teck



Bad 3 Tageslicht

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

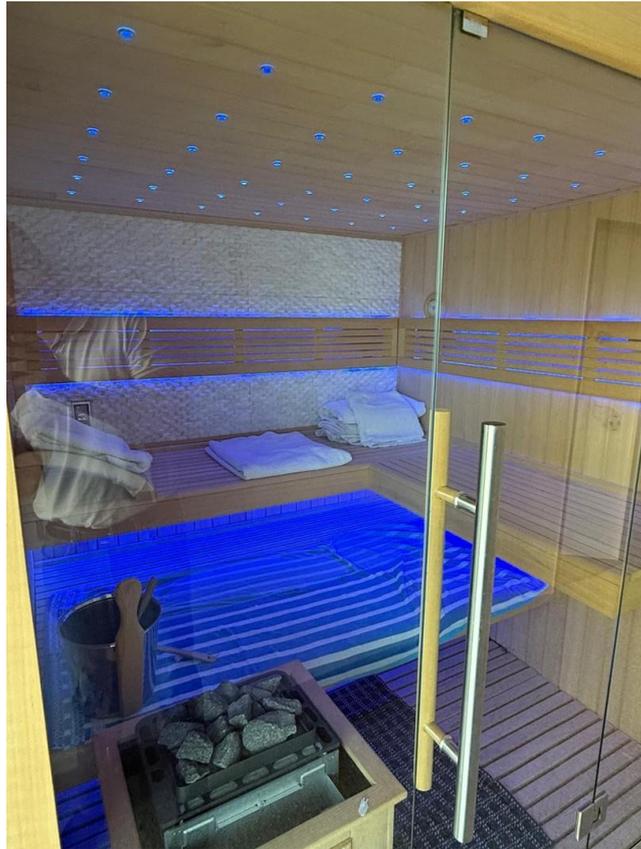


Bad 2 Sauna

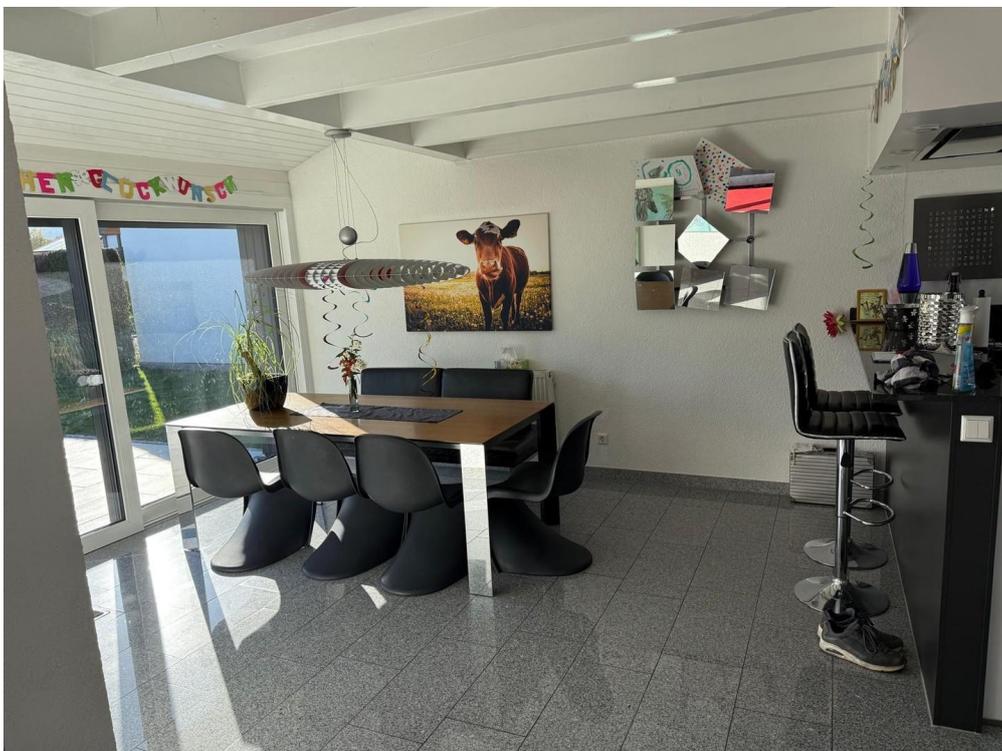


Sauna

Exposé - Galerie



Sauna



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang

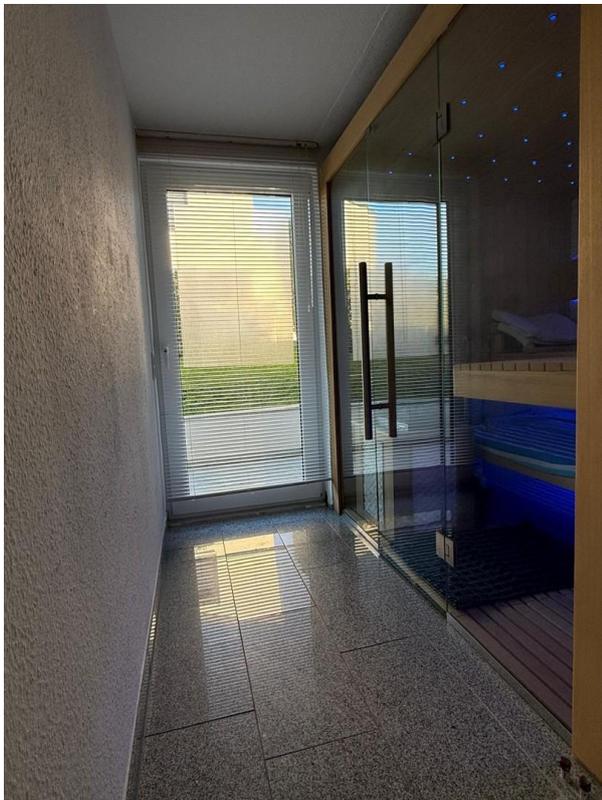


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

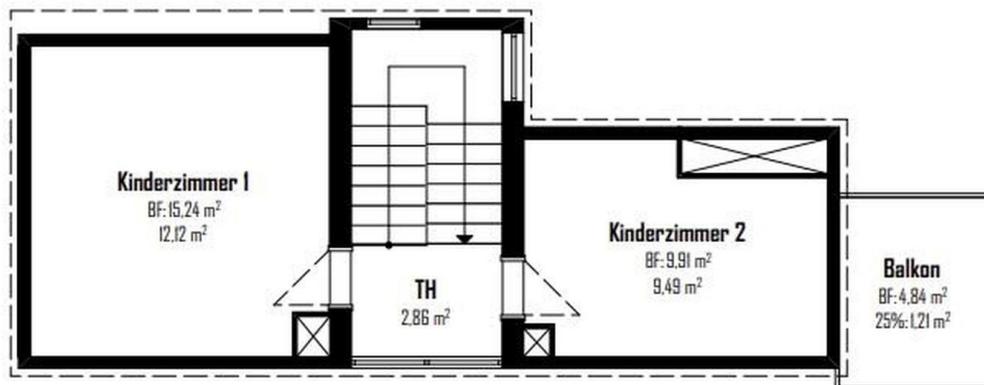
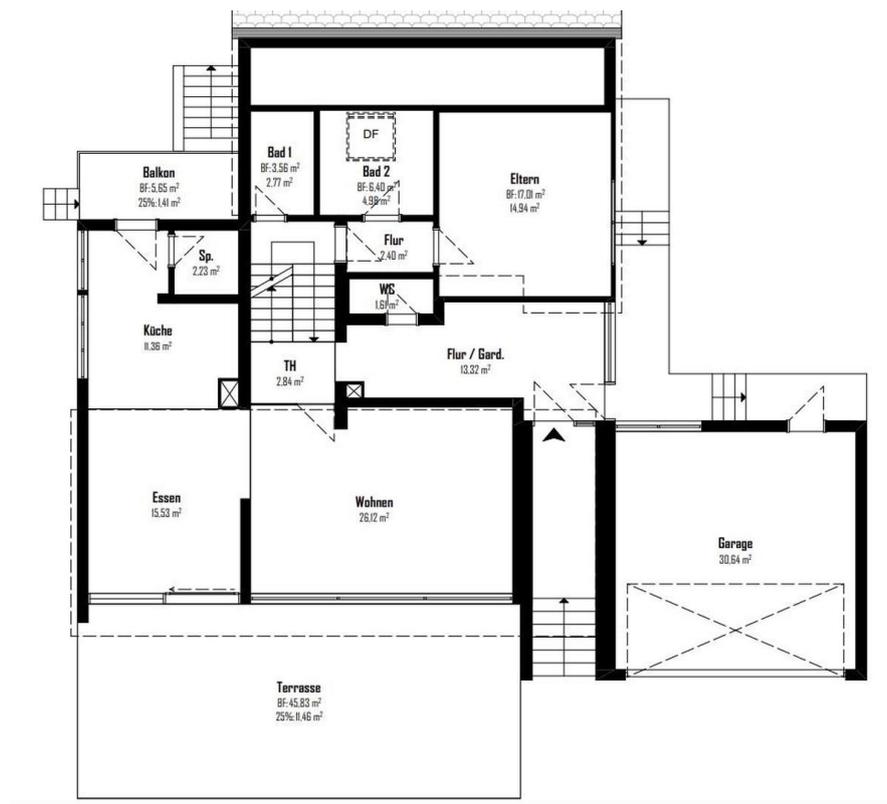


Sauna



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

