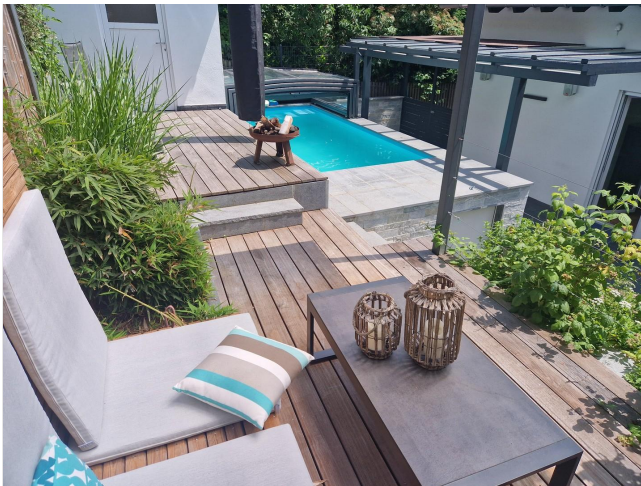


Exposé

Einfamilienhaus in Weissach

Pool PV Speicher Wärmepumpe



Objekt-Nr. **OM-323558**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Telefon: 0152 21973326

71287 Weissach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	327,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	31,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist innen und außen komplett renoviert; neu gestrichen, kein Reparaturstau

Sofort einziehen ohne Handwerkerbedarf

Wenig Aufwand zur Pflege der Außenanlage

Geringe Nebenkosten unter 200 Euro mit Pool siehe Anhang

Ein Haus von außen unscheinbar

2 kleine Apartments möglich zur Vermietung; das kann zur Finanzierung beitragen circa +/- 200000 Euro oder nutzbar als Bürofläche für Selbstständige!

Genießen Sie Ihren eigenen Pool wenn alle anderen in den öffentlichen Freibädern sich drängen und Parkplätze suchen. Oft gibt es Schließungen wegen Hygieneproblemen. Die nächste Pandemie kommt bestimmt. Grillen Sie überdacht auch bei Regen.

Lage:

Einfamilienhaus 5,5 bis 6 Zimmer in ruhiger Süd-Halbhöhenlage in einer Sackgasse im Ortsteil Weissach,

Ideale Aufteilung variable Nutzung 2 Einliegerwohnungen möglich oder Eigennutzung

Das Haus als Architektenhaus geplant wurde 2001 massiv gebaut mit Poroton TE mit einer Garage (genutzt als Fahrradraum), 2 Carports und einem Stellplatz (Platz für ein Wohnmobil). Insgesamt 4 Schlafzimmer, 3 Bäder und 1 Gäste WC, sowie eine Galerie welche als Homeoffice Arbeitsplatz genutzt wurde.

Das Erdgeschoss ist in offener Bauweise erstellt mit einer Raumhöhe von 2,52 Meter (Standard 2,42) mit Küchenblock als Zentrale, es steht ein Abstellraum zur Verfügung für weitere Gebrauchsgegenstände des täglichen Lebens wie Tiefkühler, Bügelbrett, Staubsauger, Vorrat und sonstigem. An die Küche schließt sich dann der hintere Terrassenbereich an welcher den Pool beherbergt. Von Vorteil ist der direkte Zugriff beim Grillen zur Küche.

Hier gibt es 2 Sonnendecks aus Bankireiholz eines überdacht mit einer Hochbank aus Thermokiefer sowie ein massiv gebautes Gartenhaus mit Dachlager. Insgesamt sind im hinteren Bereich circa 50 Quadratmeter Terrassenfläche teilweise mit Glasdach um auch bei Regen zu grillen oder zu chillen. Der Bereich ist im Sommer durch die Bepflanzung fast nicht einsehbar und windgeschützt

. Das Zentrum bildet der Pool welcher mit einem Glasschiebedach geschützt ist (abschließbar) und auch bei schlechtem Wetter von circa März bis Oktober genutzt werden kann. Es entsteht dadurch auch keine Verdunstung des Wassers und hält die Temperatur. Ein weiteres Highlight des Pools ist eine Gegenströmanlage der Firma Binder BGA215 welche zu sportlichem athletischem Schwimmen ohne Wenden einlädt oder als Massagedüse genutzt werden kann. Für die Übergangszeit steht eine Wärmepumpe für den Pool zur Verfügung. Platz für eine Sauna gibt es auch, die elektrische Leitung ist schon vorgesehen.

Auf der Südseite befindet sich eine weitere Terrasse/ Balkon überdacht von 14 qm und bei den 2 Zimmern im Souterrain befindet sich eine weitere Terrasse.

Der Garten ist sehr schön eingewachsen mit einem Kräuterbeet sowie ein Teil mit Gräsern umrahmt mit Natursteinen und Granit. Der Außenbereich ist pflegeleicht; kein Rasen mähen keine Geländer streichen Edelstahl..

Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer bis zu einer Raumhöhe von 3,90 Meter sowie die offene Galerie ein weiteres Schlafzimmer und das Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche mit einer Raumhöhe bis 3,20 Meter. Hier gibt es Abstellmöglichkeiten im Spitzboden und unter der Dachschräge.

Die Garage hat einen Drehstromanschluss von 16 Ampere welcher für eine Wallbox genutzt werden kann. Diese wird als Fahrradraum genutzt.

Ausstattung

weitere Ausstattungen: Kaminanschluss im Wohnzimmer insgesamt 2 Kaminzüge frei, Fußbodenheizung im Wohnbereich und den Bädern, Echtholztüren, Bucher Vollholztreppe, Kunststofffenster Salamander Profil, Eingangstür Vollholz mit Sicherheitsbeschlägen, Decken in Spritztechnik keine Tapeten, Wände alle in Filsputz Ausführung, aufwendige überdurchschnittliche Installation von Steckdosen.

Instandhaltungen der letzten Jahre:

2016 Erstellung der 2 Sonnendecks mit Bankirai Dielen mit Hochbank aus Thermokiefer und Überdachung , sowie das massive Gartenhaus welches auch als Sauna ausgebaut werden kann.

2020 Errichtung des Pools mit Glasdachschiebedach ohne Schienen (Paradiso 26000 Euro) und Gegenströmanlage (Binder 15000 Euro) Wärmepumpe 2000 Euro für die Übergangszeit (9cm Isolation an der Außenseite) mit brasilianischen Natursteinriemen verkleidet

2021 Teilüberdachung des Terrassenbereiches mit Glas

2022 Terrassenbereiche neuer Belag circa 50 qm

2022 Fassadenanstrich mit Caparol Thermosan NQG hochwertige Aussenfarbe mit Lotuseffekt

2022 Heizungstausch gegen eine Wärmepumpe der Marke Kermi

2022 Montage einer Photovoltaikanlage 13 KW Peak mit Batteriespeicher 13 KW sowie Notstromfunktion Backup möglich

2024 Malerarbeiten alle Innenräume in weiß

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Das Haus befindet sich in südlicher Halbhöhenlage im Ortsteil Weissach in einer Sackgasse mit wenig Verkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



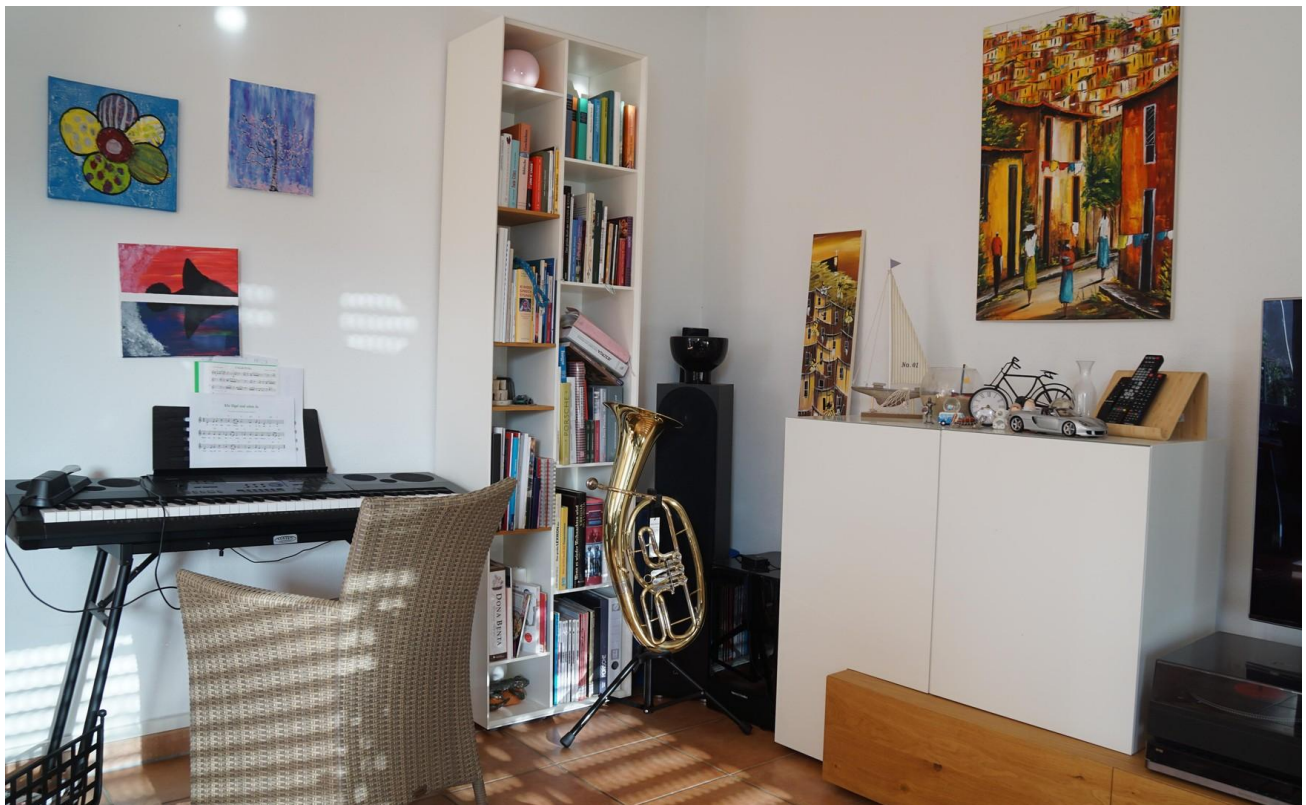
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Nebenkostenaufstellung

incl. Pool

4 Personen Haushalt Berechnung 2023 mit Pool

	jährlich	monatlich	
Grundsteuer	360,00 €	30,00 €	Stand 2024
Wasser	650,00 €	54,17 €	
Gebäudeversicherung	202,00 €	16,83 €	
Müll	240,00 €	20,00 €	
Strom		96,00 €	
Zwischensumme		217,00 €	
Rückvergütung PV Anlage		46,00 €	
monatliche Nebenkosten		171,00 €	