

Exposé

Einfamilienhaus in Weissach

Traumhaus 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		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ohne Makler keine Provision!!!

Das Haus ist innen und außen komplett renoviert u.a. alle Malrarbeiten, kein Reparaturstau
Sofort einziehen ohne Handwerkerbedarf

Wenig Aufwand zur Pflege der Außenanlage

Fußbodenheizung im Wohnbereich und den Bädern

Geringe Nebenkosten unter 200 Euro mit Pool siehe Anhang

2 kleine Apartments möglich oder Büros für Selbstständige als auch Betreuung von Eltern.

Instandhaltungen der letzten Jahre:

2016 Erstellung der 2 Sonnendecks sowie das massive Gartenhaus welches auch als Sauna ausgebaut werden kann.

2020 Errichtung des Pools mit Glasdachschiebedach ohne Schienen und Gegenströmanlage sowie Wärmepumpe

2021 Teilüberdachung des Terrassenbereiches mit Glas

2022 Terrassenbereiche neuer Belag circa 50 qm

2022 Fassadenanstrich mit hochwertiger 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

Das Haus als Architektenhaus geplant wurde 2001 massiv gebaut mit Garage 2 Carports. (Platz für 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) ein großer Abstellraum und Gäste WC.

An die Küche schließt sich dann der hintere Terrassenbereich an. Von Vorteil ist der direkte Zugriff beim Grillen zur Küche und die Überdachungen. 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) Ein weiteres Highlight des Pools ist eine Gegenströmanlage der Firma Binder BGA215 (regulierbar) 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, hier gibt es auch Platz für eine Sauna.

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

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.

Ausstattung

weitere Ausstattungen: Kaminanschluss im Wohnzimmer insgesamt 2 Kaminzüge, 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, Einbauschränk im Flur für Gardarobe.

Die Garage hat einen Drehstromanschluss welcher für eine Wallbox genutzt werden kann

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Immobilie kann sofort bezogen werden

Lage

Das Haus befindet sich in südlicher Halbhöhenlage im Ortsteil Weissach in einer ruhigen 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/(m ² a)
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 - 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 €	