

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wüstenrot

### Gemütliches Modernes Zweifamilienhaus

Objekt-Nr. **OM-327072**

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Svetlana Garter

71543 Wüstenrot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf dem idyllisch gelegenen Grundstück mit 1200m befindet sich das charmante Haus mit ca. 168.5m Wfl zzgl. UG, Terrasse, 2 Garagen, 5 Stellplätze und romantischem Garten. Im Erdgeschoß sind eine gemütliche Essküche, das heimische Wohnzimmer mit einem schwedischen Kamin, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches perfekt als Kleider oder Kinderzimmer dient, sowie das Duschbad mit WC. Die Rundum-Sonnenterrasse und der zauberhafte Garten bieten lauschige Plätzchen zum Frühstück und Abendessen.

Über das charmante Treppenhaus geht es hinauf ins Obergeschoß. Dort befindet sich drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Balkon und ein zweites Bad mit Wanne und separaten WC. Im Untergeschoß gibt es den Heizung, Wasch, Hobbyraum, sowie eine hochwertige Sauna, die nach dem Wandern für Wohlbefinden sorgt.

Zu dem Haus gehören 5 Stellplätze im Wert von 24000€ und 2 Garagen im Wert von 40000€ welches bereits im Preis inbegriffen sind.

## Ausstattung

Dieser freistehende Zweifamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage. Das Haus wurde 1966 gebaut. In den letzten 10 Jahren bis heute sind Dach, Bäder, Wände, Heizung, Böden erneuert und modernisiert worden. Die Fenster sind 2016 ausgetauscht und dreifach verglast worden. Das Haus wird durch eine moderne Holzzentralheizung beheizt, die seit 2010 eingebaut worden ist. Die Böden sind mit großen modernen Fliesen und Laminat ausgelegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in Wüstenrot-Stangenbach umgeben von Wiesen und Wäldern. Viele wichtige Bundesstraßen wie B39 und B14, sowie die Autobahn A81 und A6 sind von hier aus über Zubringer gut zu erreichen.

Entfernung:

Kindergarten

Grundschule

Wüstenrot Zentrum ca. 5min mit dem Auto

Stuttgart Zentrum ca. 45 min mit Auto.

Fahrtzeit zum nächsten Bahnhof ca 7- min mit Auto.

### **Infrastruktur:**

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