

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wehr

### Exclusive Villa mit traumhaftem Garten und neu renoviertem Aussenpool



Objekt-Nr. OM-262298

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

79664 Wehr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.028,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss finden Sie eine offene Bauweise vor mit

Lichtdurchflutetem Wohnzimmer, Essplatz, Kaminzimmer, Küche mit Nebenraum, 2 Gäste- oder Kinderzimmer, 1 großzügige Dusche mit WC.

Durch eine Schiebetüre (Westen) gelangen Sie zum großzügig angelegten Freisitz mit Außenpool und Garten, angelegt als „Wohlfühloase“.

Im Eingangsbereich (Osten) gelangen Sie zu einem Sitzplatz – nördlich die angrenzende Landwirtschaftszone, südlich mit Blick über Wehr.

Vom Essplatz führt eine Treppe ins Obergeschoss mit Galerie. Hier gelangen Sie in ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur überdachten Loggia – mit einer traumhaften Aussicht.

Weiter 2 Kinderzimmer – die jetzt zu 1 großen Gästezimmer umgestaltet wurden, des weiteren 1 großer Garderobenraum, 1 Bad mit Whirlpool, Dusche und WC.

Im Erdgeschoss neben dem Duschaum/WC führt eine Treppe ins Untergeschoss, das durch eine Türe mit der Doppelgarage verbunden ist.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert:

2003 neue Dachziegel

2006 wasserführender Kaminholzofen (verbunden mit der Zentralheizung)

2010 Vergrößerung und Modernisierung Dusche mit WC Erdgeschoss

2012 mir Absprache eines Energieberaters:

neue Fenster Holz/Alu 3-fach Verglasung –z.T. mit Außenjalousie,

zusätzliche Isolierung Innendecke des Hauses,

Modernisierung Badezimmer Obergeschoss

2019 Einbau eines Treppenliftes EG/Untergeschoss – behindertengerecht

2020 Garten/Außenanlage: Südseite vor dem Haus:

angleichen mit gleicher Höhe Garten/Pool, Verlegen von Granitsteinen.

2020 neue Hauseingangstüre, neues Doppelgaragentor

2022 Komplettsanierung Außenpool

## Ausstattung

Grosszügiger Gartenbereich mit neu renoviertem Aussenpool

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Beste Wohnlage von Wehr

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	134,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



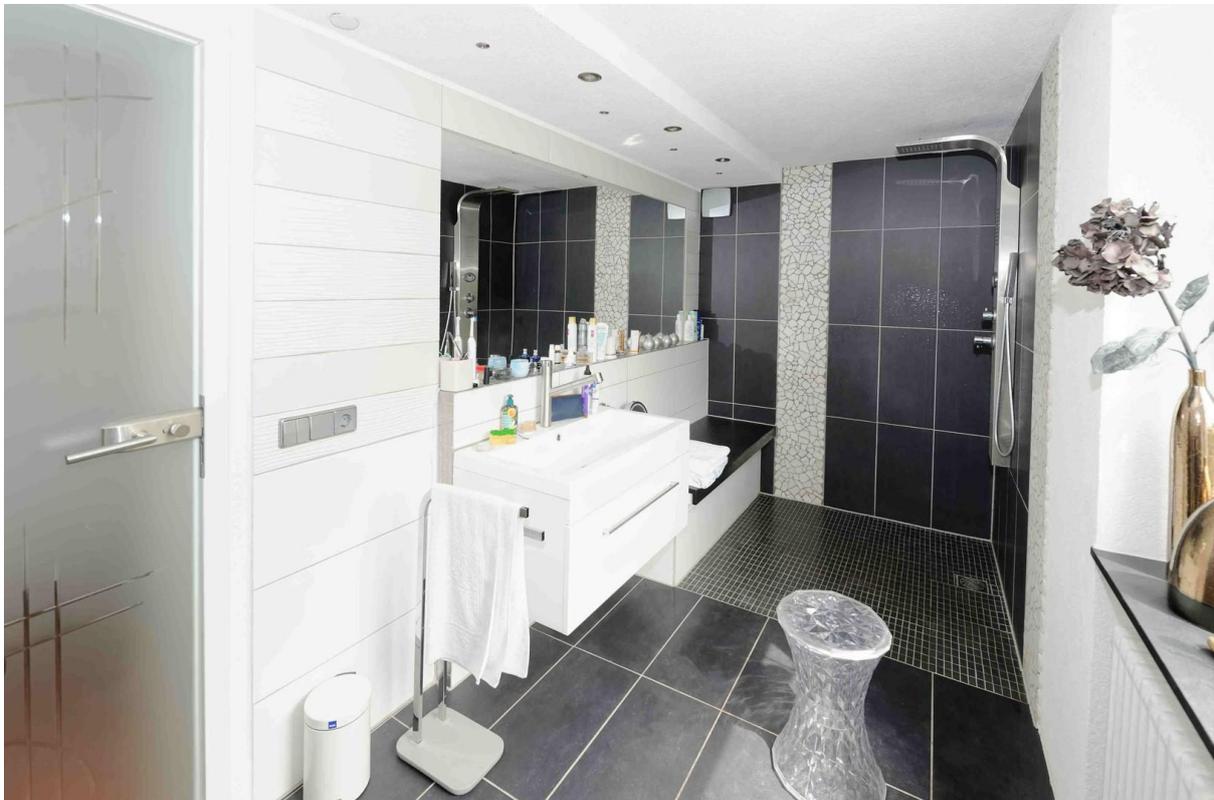
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

