

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schefflenz

**Einfamilienhaus mit Garten, ideal mit Kinder, Hund und Katz`**



Objekt-Nr. OM-295487

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **365.000 €**

74850 Schefflenz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	677,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	199,15 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit herrlicher Gartenanlage in schöner Hang- und Aussichtslage. Egal ob zum gemütlichen Kaffee unter dem Terrassendach, im seitlichen Wintergarten oder im Kaminzimmer, immer ein Blick in den Garten. Der Hauptwohnbereich im 1. OG verfügt neben der modernen weißen Einbauküche mit angrenzendem Esszimmer eine behaglich warme Sitzbank sowie einer praktischen Durchreiche zum großen Wohnzimmer. Der großzügige Flur mit Kaminzimmer lädt bei behaglichem Feuer und Blick in den Garten zum Träumen ein.

Das modernisierte Duschbad mit modernem Flair und Schlafzimmer sind ebenfalls über den Flurbereich zu erreichen.

Das EG verfügt neben 2 Kellerräumen ebenfalls über Duschbad, zwei weitere Zimmer, die ggf. auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnten.

Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 2 Zimmer und einem hellen Duschbad.

Ferner verfügt das Anwesen über eine Garage und Carport.

## Ausstattung

Das 1964 erbaute Einfamilienhaus erhielt 1986 einen Wintergarten-Anbau, die Heizungsanlage wurde 1991 erneuert und verfügt über einen Niedertemperaturkessel und Heizkörper in den einzelnen Wohnräumen. ebenso einen offenen Kamin sowie einen Holzkaminofen, der Warmwasserspeicher wird per Strom erhitzt. 2002 wurden Holz-Alufenster eingebaut. Das Haus hat eine Fassadenisolierung/Vollwärmeschutz. 2004 wurde das Dach neu eingedeckt und mit Zwischensparrendämmung isoliert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Ein TONI Glasfaserhausanschluss wurde beantragt.

## Lage

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Halbhöhenlage von Unterschefflenz mit Blick auf den Kelchenwald. Das Grundstück beinhaltet 2 Flurstücke № 11632 und 10126/2 und hat daher zwei Grundstückszugänge. Schefflenz bietet eine gute Infrastruktur mit Schwimmbad, Bus- und S-Bahnanbindung, Kitas, Grund- und Werksrealschule, Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzte und Apotheken. Ebenso in wenigen km erreichbare gute Autohahnanbindung an die A6 und A81.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,54 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer mit Gartenblick



Moderne Küche



Moderne Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Durchreiche



gemütlicher warmer Sitzplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Durchreiche



Großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blumenfenster



Moderner Waschtisch mit Auszug



Glasdusche mit Niedrigeinstieg

# Exposé - Galerie



Überdachte Terasse



Wintergartenbau

# Exposé - Galerie



grosses Zimmer EG



Essen - Küche EG

# Exposé - Galerie



großes Zimmer DG

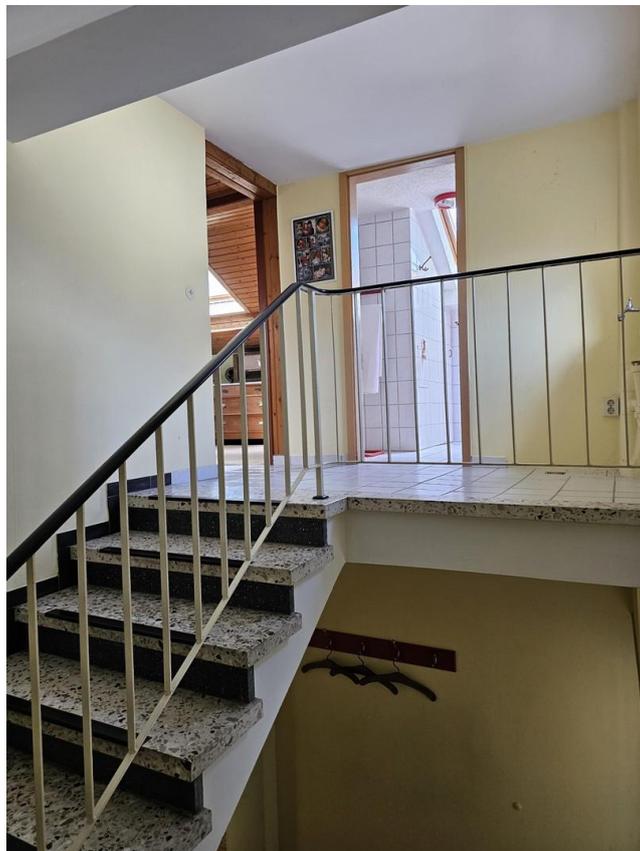


kleineres Zimmer DG

# Exposé - Galerie



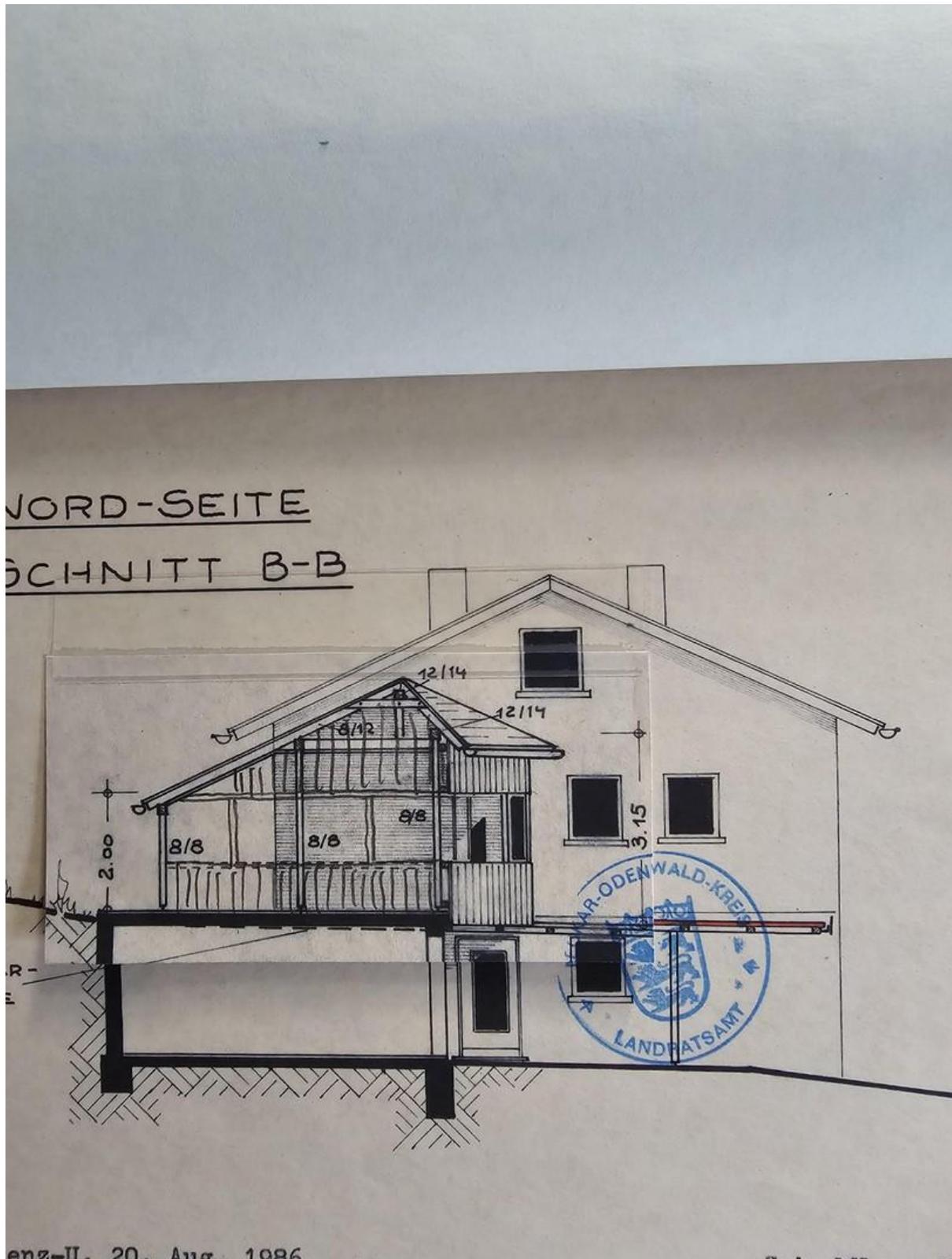
DG Duschbad



Treppenhaus ins DG

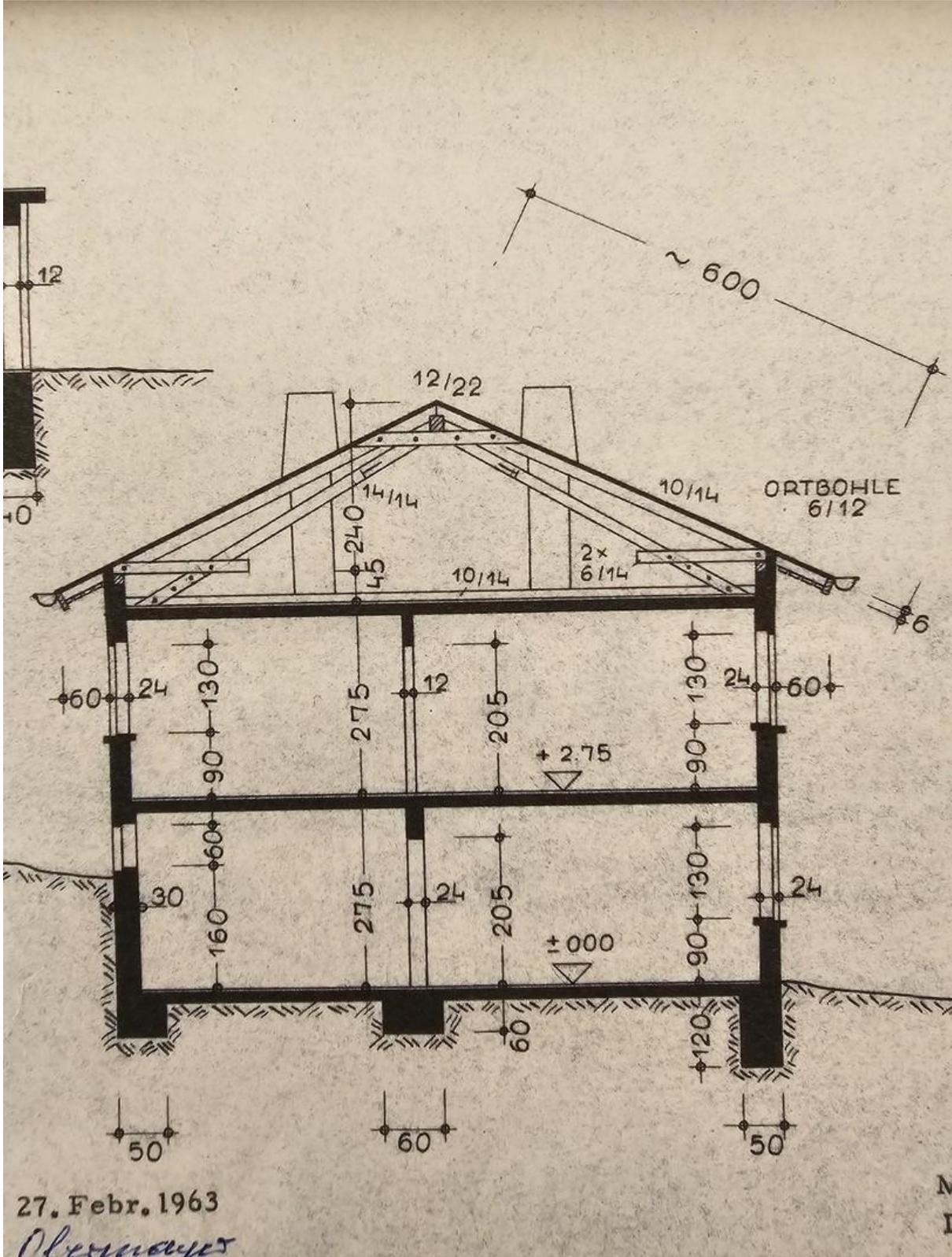


# Exposé - Grundrisse



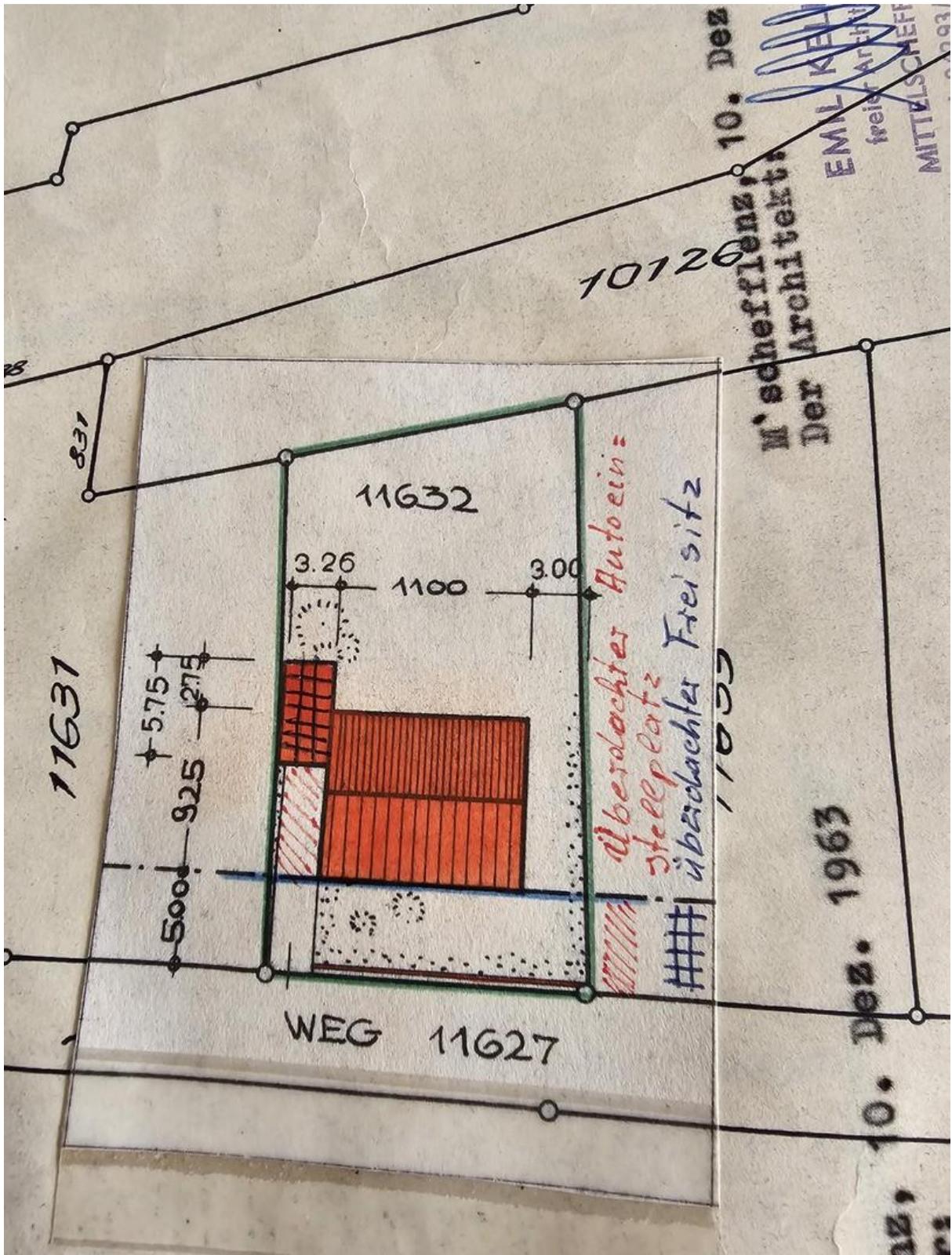
Frontansicht mit Wiga Anbau

# Exposé - Grundrisse



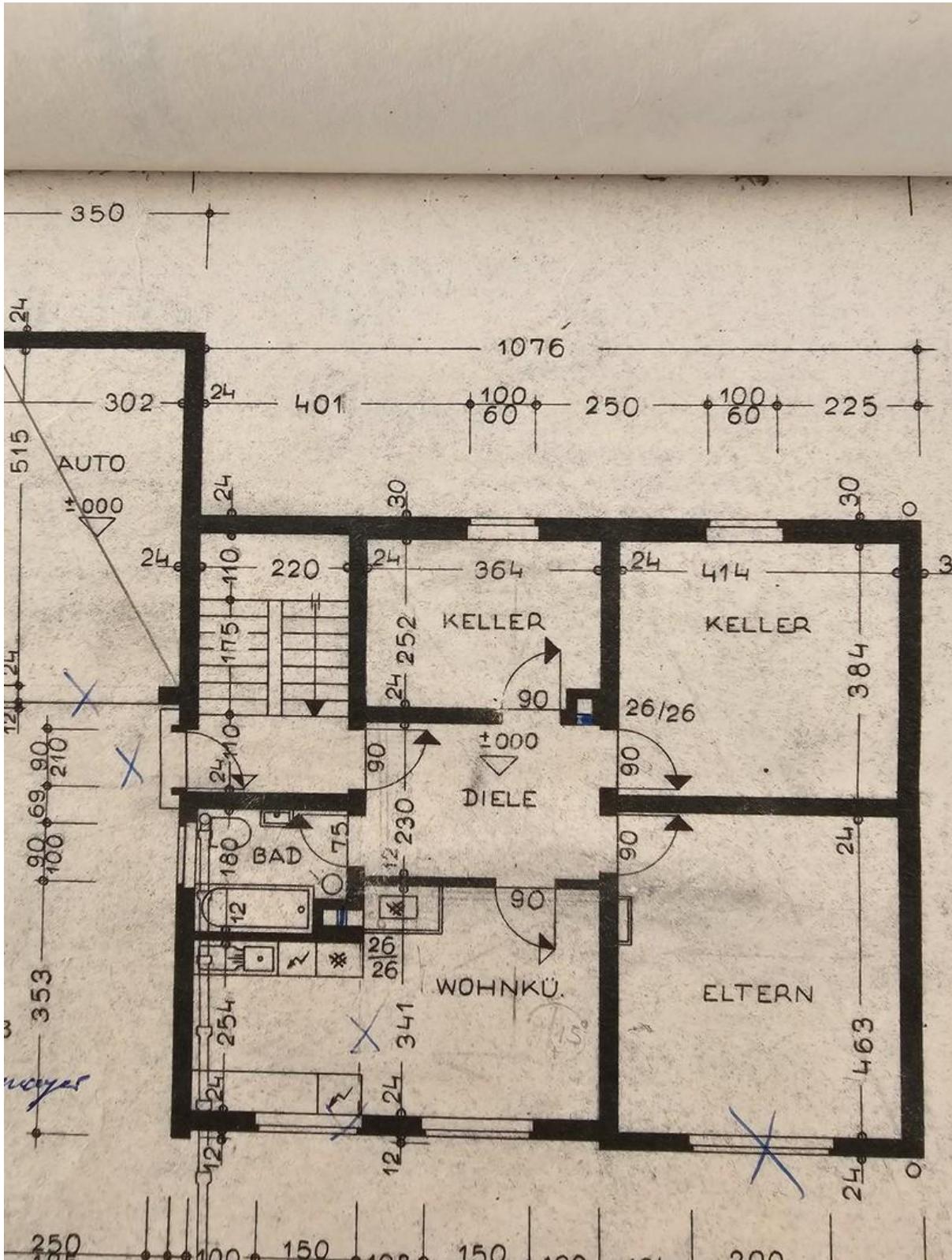
Querschnitt Wohnhaus

# Exposé - Grundrisse



Flurst. 11632 und 10126/2

# Exposé - Grundrisse



EG Einliegerwhg. möglich