

Exposé

Einfamilienhaus in Weissach-Flacht / Kreis Böblingen

**Von Privat: Lichtdurchflutetes Architekten-Haus mit
Einliegerwohnung in Top-Halbhöhenlage**



Objekt-Nr. OM-295884

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Mobil: 0175 3330390

71287 Weissach-Flacht / Kreis Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994
Grundstücksfläche	433,00 m²
Zimmer	9,00
Wohnfläche	283,00 m²
Nutzfläche	21,50 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer rar gesäten Aussichts-lage mit Anbindung an das örtliche Naturschutzgebiet wurde dieses einzigartige Architektenhaus in Massivbauweise mit einer ausgezeichneten Energieeffizienz-Klasse: B zukunftsicher errichtet.

Auf einer Gesamt-Grundstücksfläche von 433 m² bietet Ihr zukünftiges Heim sehr viele Möglichkeiten der Nutzung:

Eine sehr großzügig ausgestattete Hauptwohnung (EG2) mit 225 m² bietet viel Platz für die Familie und besticht durch eine interessante, angenehme und lichtdurchflutete Raumaufteilung. Hier bieten sich auf unterschiedlichen Ebenen mehrere Terrassen, Balkone und ein Freisitz an, die, ebenso wie der Garten, eine umfangreiche Nutzung garantieren.

Die separate Wohnung (EG1) mit ca. 60 m² und vollkommen getrenntem Zugang erweitert den finanziellen Spielraum nicht unerheblich bzgl. Fremdvermietung - ist jedoch auch denkbar als Zuhause für Familienmitglieder, sowie auch gewerblich nutzbar für Selbständige. Wenn gewünscht, kann diese Wohnung (EG1) mit geringem Aufwand auf ca. 90 m² erweitert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns, Sie persönlich kennenzulernen, um Ihnen Ihr neues Domizil vorzustellen.

Ausstattung

Ausstattung Beschreibung 2-Familienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Baujahr 1994
- 433 m² Grundstücksfläche
- Hauptwohnung: ca. 225 m² Wohnfläche
- Zweitwohnung mit ca. 58 m² (Mieteinnahmen z.Zt. 750,00 € warm)
- Massive Bauweise mit Poroton-Ziegel
- Außenliegende Wärmedämmung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung erneuert in 2011
- Edelstahl – Trinkwasserleitungen
- Garage 17 m² mit darunterliegenden Abstellräumen

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bevorzugte Halbhöhenlage im OT Flacht, nur 100 m ins Grüne und 4 km bis zum Autobahnanschluss A 8,

Ausgezeichnete Infrastruktur: im Ortszentrum großer EDEKA-Einkaufsmarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,49 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Freisitz Süd-West Ansicht

Exposé - Galerie



EG2 Südansicht



Blick vom DG

Exposé - Galerie



Blick zum DG und EG2



ELW (EG 1) Zugang



ELW (EG 1) Terrasse

Exposé - Galerie



ELW (EG 1) separater Zugang



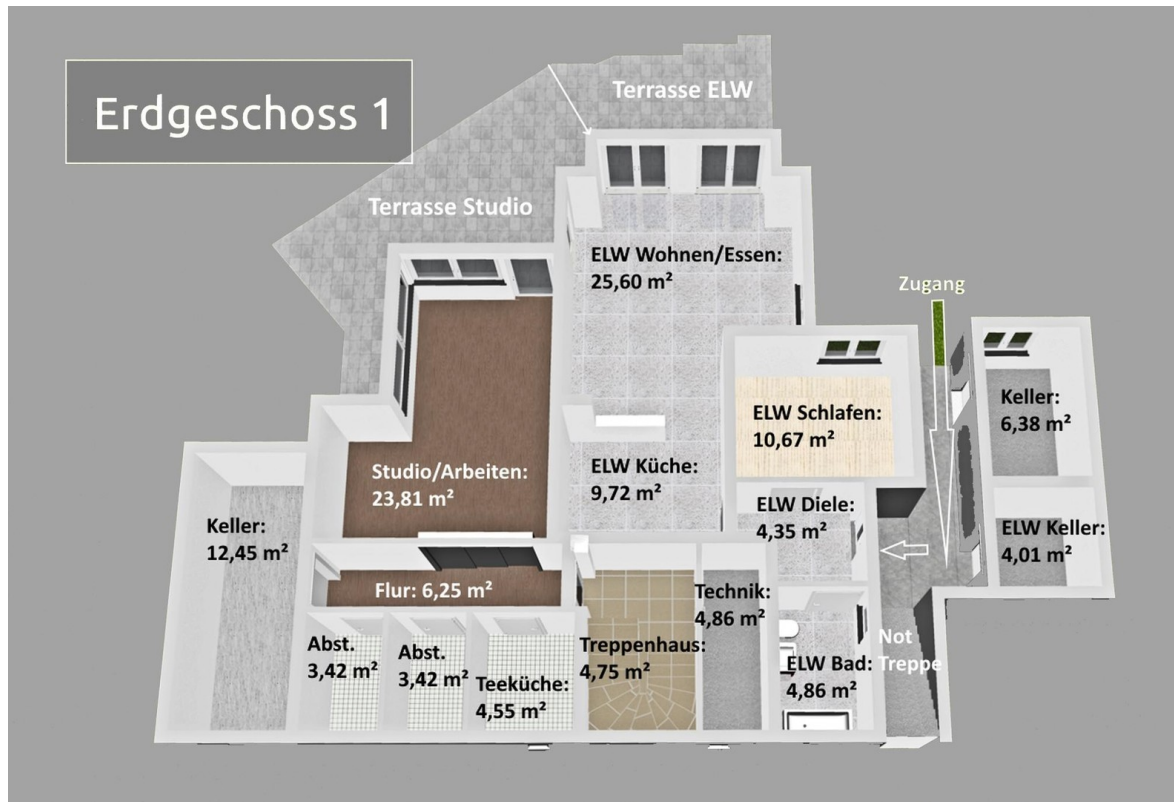
Blick vom OG nach Süden

Exposé - Galerie

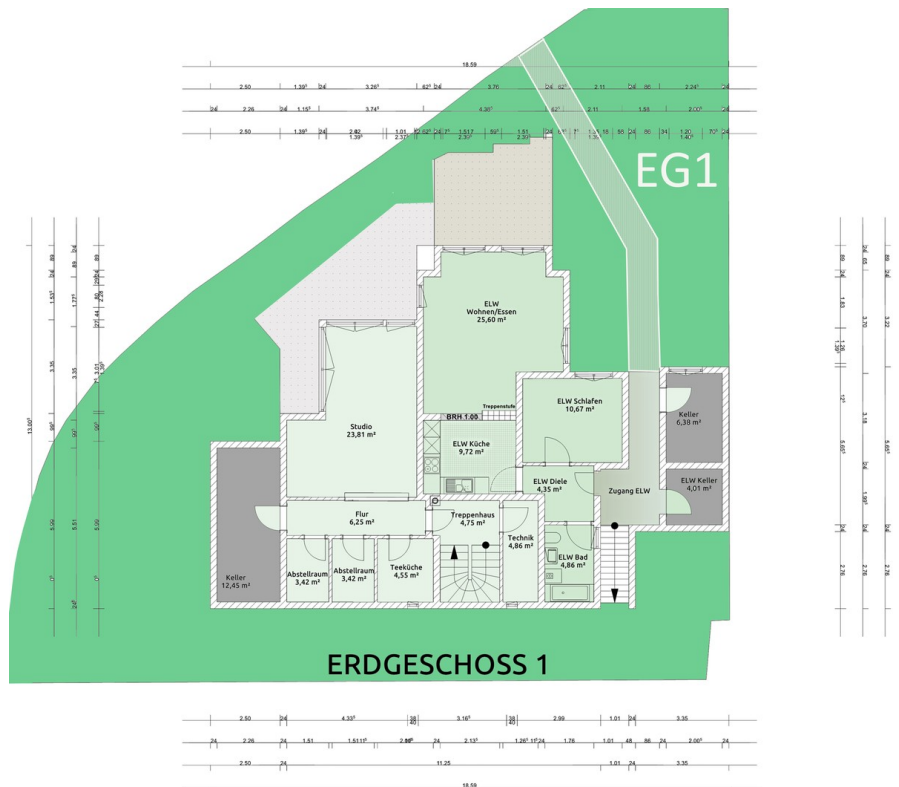


Blick nach Westen auf den Ort

Exposé - Grundrisse

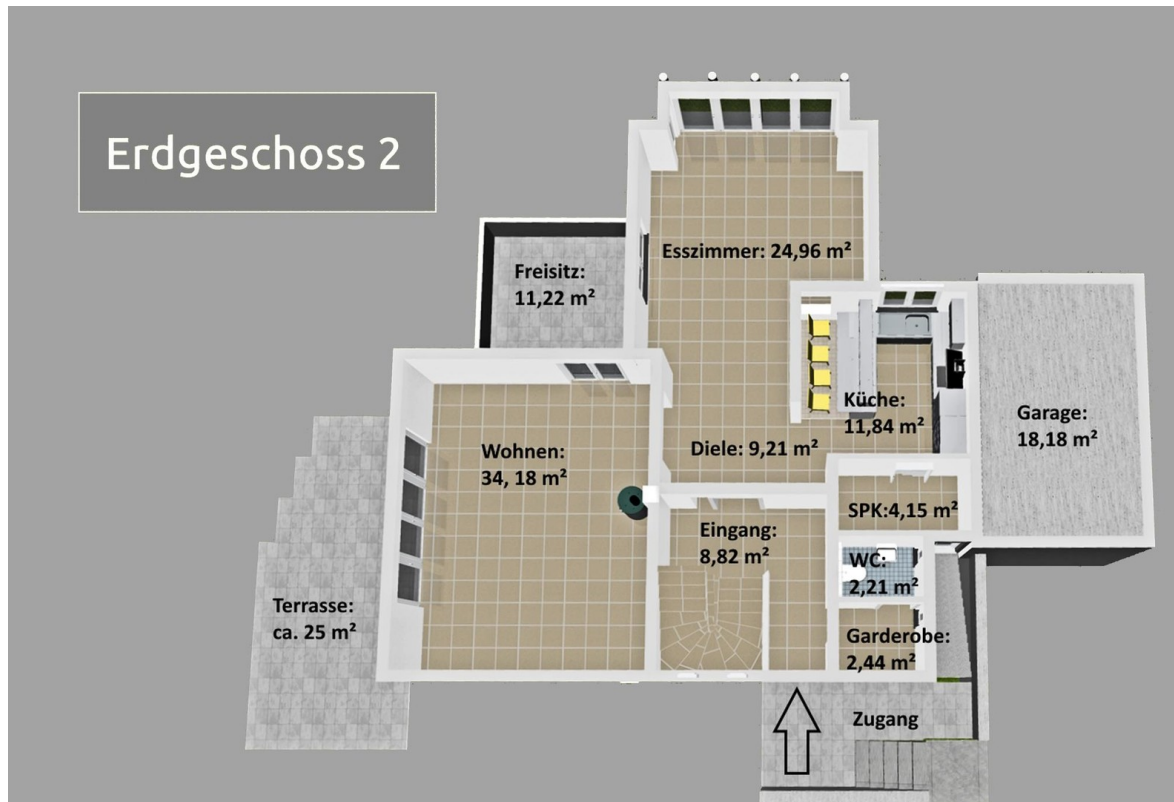


Erdgeschoss 1 mit ELW

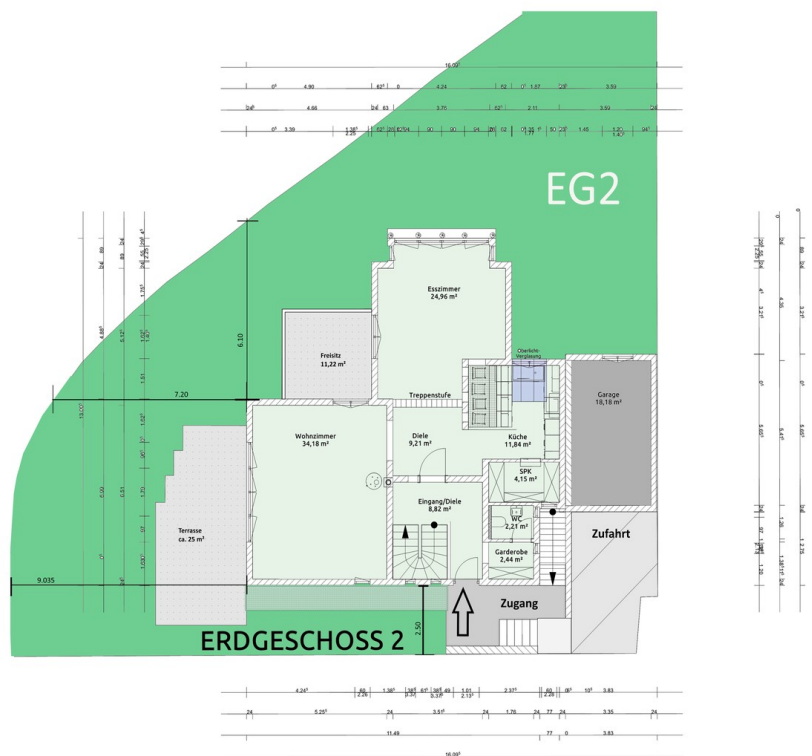


EG 1 mit ELW

Exposé - Grundrisse

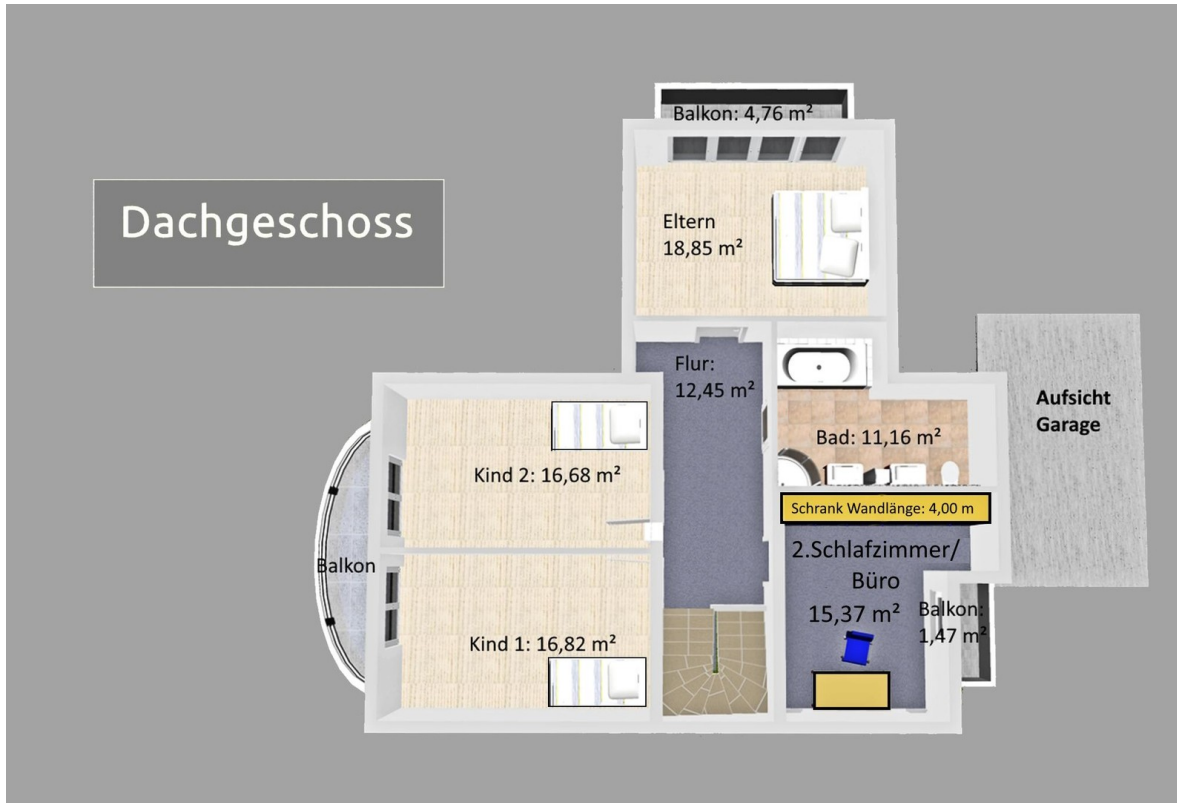


Erdgeschoss 2 - EG 2

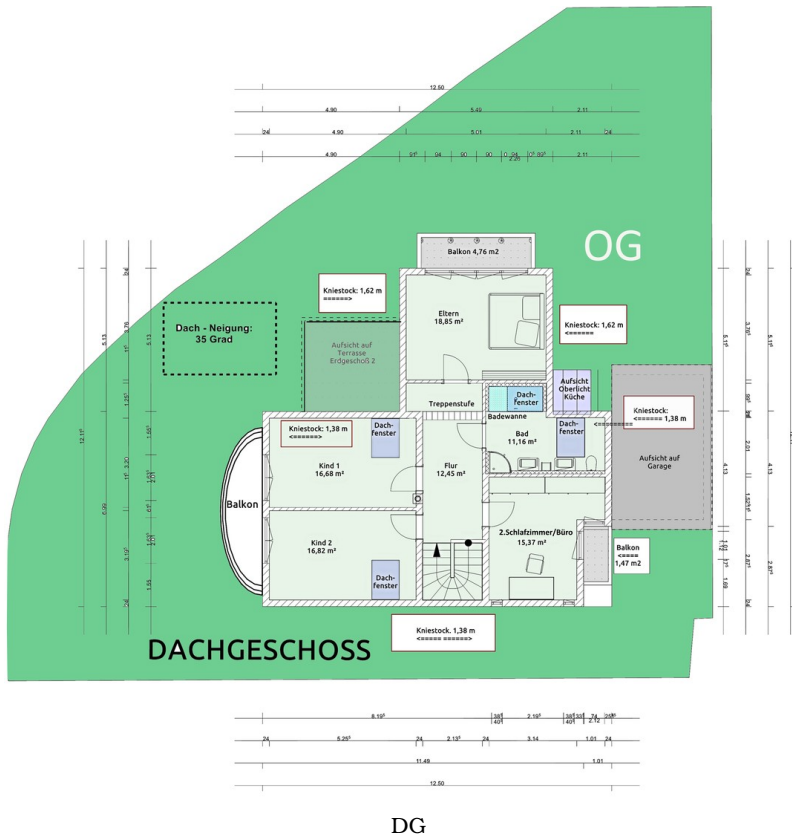


EG 2

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

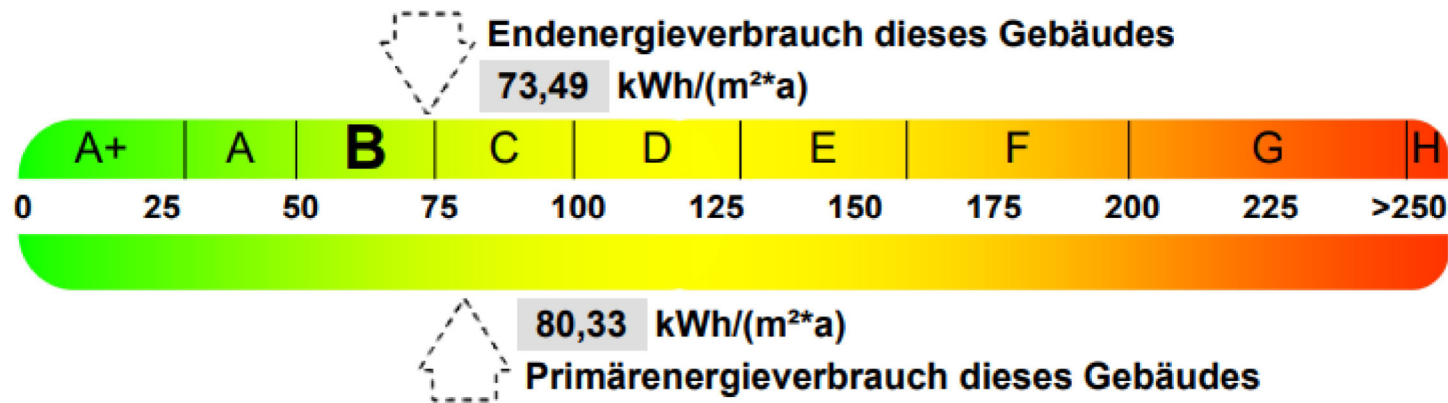
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-004977711
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **19,70** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

73,49
kWh/(m²*a)