

# Exposé

**Zweifamilienhaus in Weissach-Flacht / Kreis Böblingen**

**Panoramablick & Platzwunder: ca. 285m<sup>2</sup>  
Architektenhaus (Energie B), Einliegerwohnung & Praxis-Loft**



Objekt-Nr. **OM-295884**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

Mobil: 0175 3330390

71287 Weissach-Flacht / Kreis Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	433,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	283,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen kein Haus von der Stange, sondern echte Substanz und Lebensqualität? In einer der begehrtesten Aussichtslagen von Flacht, direkt am Naturschutzgebiet, steht dieses einzigartige Architektenhaus zum Verkauf.

Platz für die ganze Familie (ca. 225 m<sup>2</sup> Hauptwohnung)

- Lichtdurchflutet: Großzügige Architektur mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Mehrere Balkone und eine große Terrasse am Wohnzimmer erweitern den Wohnraum nach draußen.

- Kindertraum: Zwei übergroße Kinderzimmer mit je 16,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus zusätzlicher Schlaf-Galerie unter dem Dach – Platz, den heutige Neubauten kaum noch bieten.

- Der „Joker-Raum“ (30 m<sup>2</sup> Loft-Atmosphäre): Dank der leichten Hanglage profitiert dieser Raum von besonders hohen Decken. Ob als repräsentative Praxis, Home Office oder Home-Gym – inklusive eigener Terrasse für entspannte Pausen im Freien.

Die Einliegerwohnung als Finanzierungs-Turbo (60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>)

Der separate Zugang garantiert absolute Privatsphäre. Die Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse, was sie für Mieter oder Familienangehörige besonders attraktiv macht. Mit geringem Aufwand erweiterbar auf 90 m<sup>2</sup>. Aktuell für 750,- € warm vermietet (kein Kündigungsschutz da 2-Familienhaus) reduziert diese Einnahme Ihre Belastung so stark, als würden Sie ein Haus für ca. 200.000 € weniger kaufen.

Besonderes Highlight: Ein gesundes Raumklima & Werthaltigkeit

Beim Bau wurde bewusst auf eine Fußbodenheizung verzichtet, um ein Allergiker freundliches Wohnklima ohne Staubaufwirbelung zu schaffen. Im gesamten Haus wurden hochwertige Edelstahl-Trinkwasserleitungen verbaut. Dank der massiven Poroton-Bauweise und der Aussendämmung ( B-Wert) genießen Sie behagliche Wärme bei sehr niedrigen Energiekosten.

Outdoor-Vielfalt & Details auf einen Blick:

- Freiraum ohne Ende: Insgesamt 3 Terrassen, 3 Balkone und 1 Freisitz garantieren maximale Lebensqualität im Freien.

- Stauraum: Viele zusätzliche Abstellräume (u.a. unter der Garage) für Hobbys oder Werkstatt.

- Technik: Baujahr 1994, Gas-Brennwert (2011), Energieklasse B.

- Lage: 433 m<sup>2</sup> Grundstück am Naturschutzgebiet, Top-Infrastruktur und nur 4 km zur A8.

Das unschlagbare Kalkulations-Plus:

Das Haus ist energetisch auf Neubauniveau (Klasse B), kostet aber nur rund die Hälfte eines vergleichbaren Neubau-m<sup>2</sup>-Preises.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Nutzen Sie die Chance auf ein gesundes, großzügiges Zuhause zum fairen Preis. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage für einen persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Ausstattung Beschreibung 2-Familienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Baujahr 1994

- 433 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

- Hauptwohnung: ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Zweitwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (Innenmaße 3,15 m x 5,50 m) 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick zum DG und EG2

# Exposé - Galerie



EG2 Südansicht



Freisitz EG2 Süd-West Ansicht

# Exposé - Galerie



EG2 Südansicht



ELW (EG1 ) seperater Zugang

# Exposé - Galerie



ELW (EG 1) Zugang



ELW (EG 1) Terrasse



Kinderzimmer DG mit Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Schlafgalerie



Küche EG2 Westseite

# Exposé - Galerie



Küche EG2 mit Oberlicht



EG1 Praxis/Homeoffice

# Exposé - Galerie

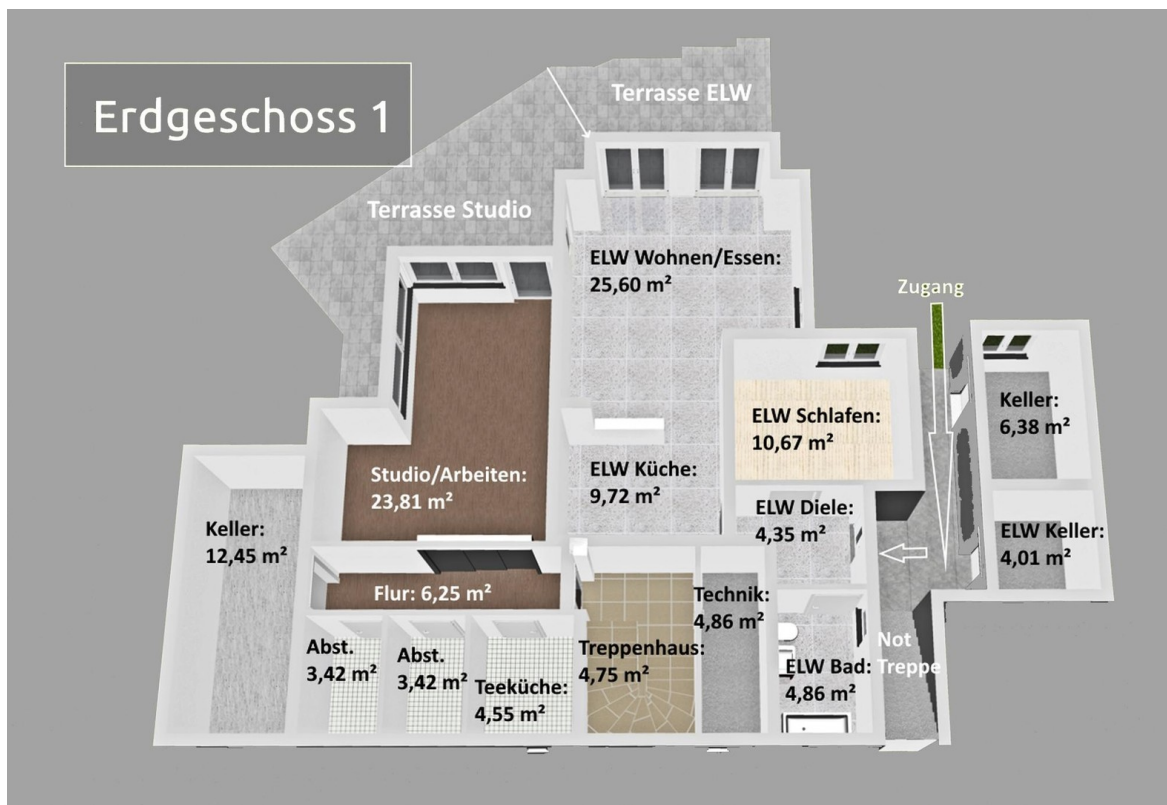


EG1 Praxis/Homeoffice

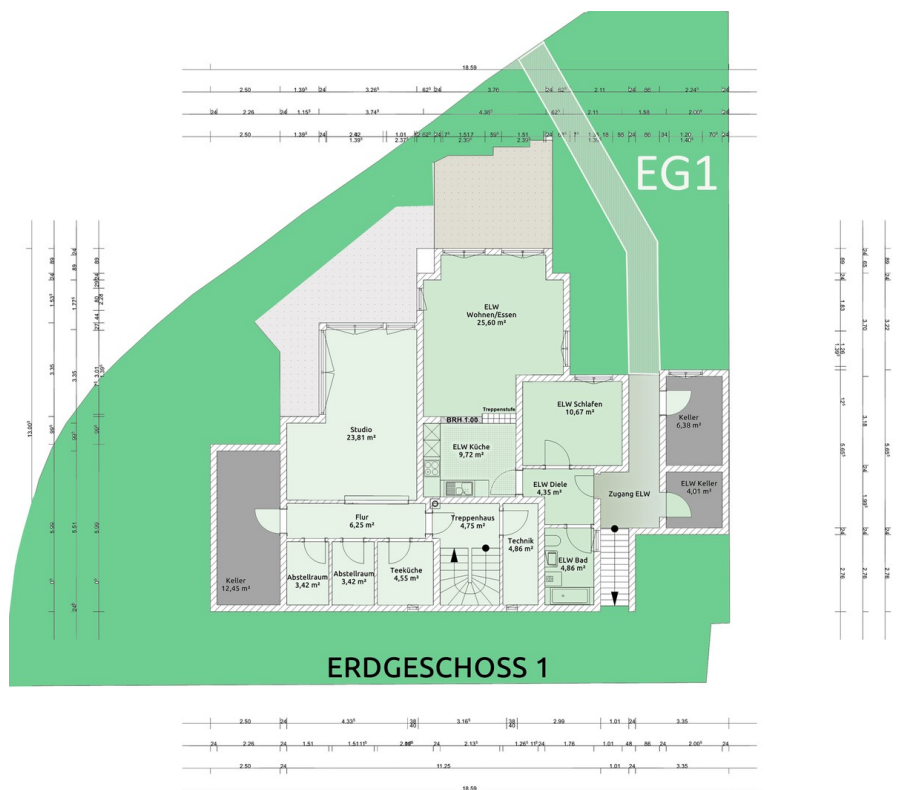


EG1 Terrasse Praxis/Office

# Exposé - Grundrisse

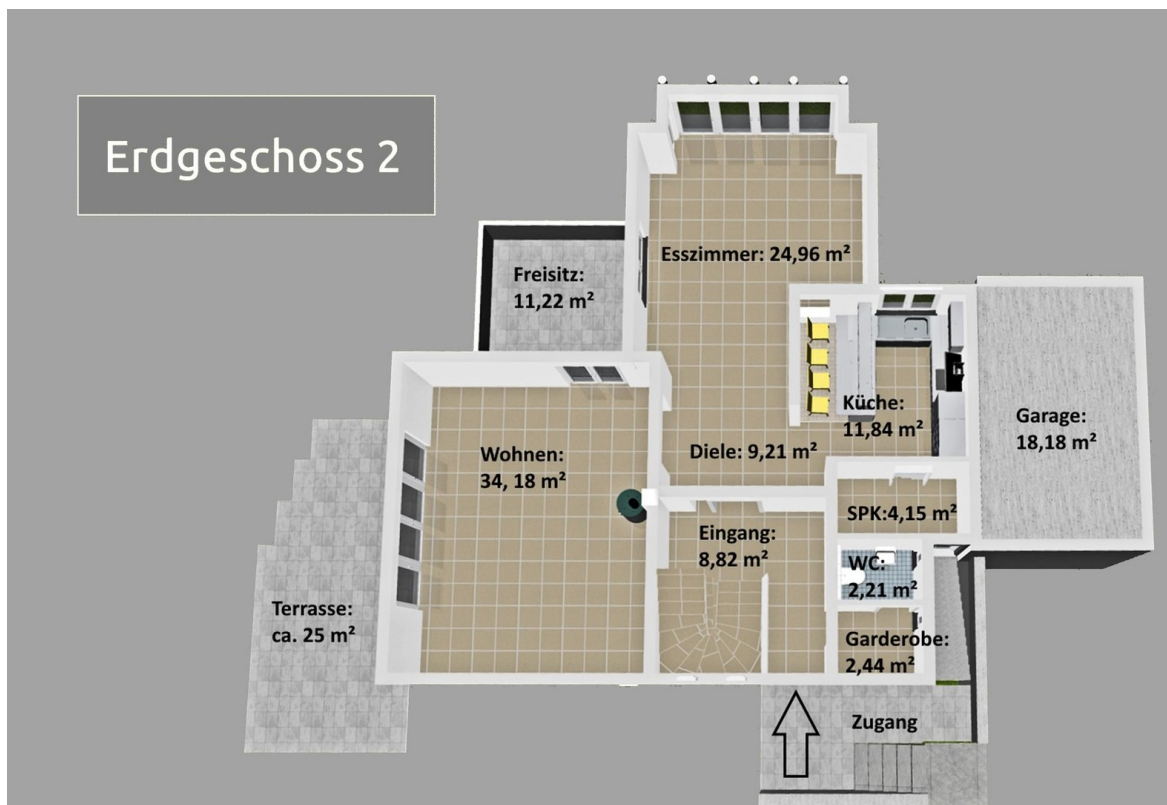


Erdgeschoss 1 mit ELW

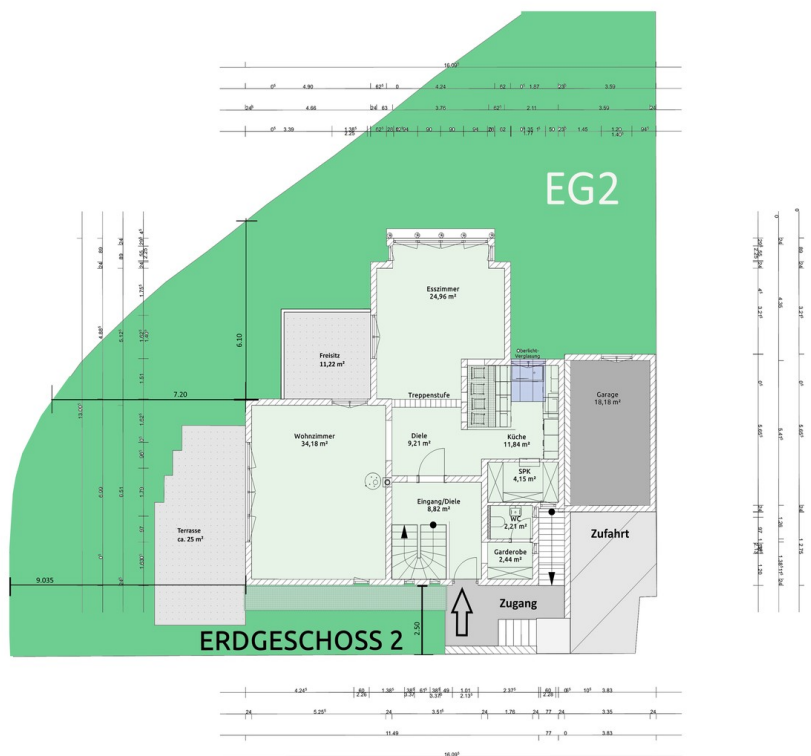


EG 1 mit ELW

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 2 - EG 2



EG 2



# Exposé - Anhänge

## 1. Auszug Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

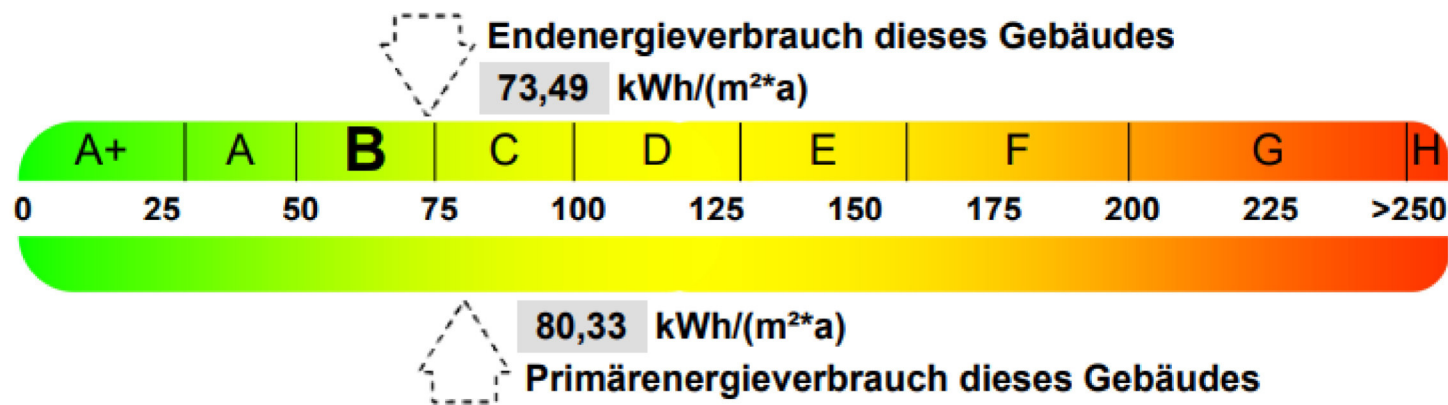
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **19,70** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**73,49**  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)