

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Malsch **exklusive Traumwohnung mit Pool**



Objekt-Nr. **OM-308273**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **599.000 €**

76316 Malsch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	65.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und komfortabel ausgestattete Traumwohnung mit eigenem Pool und eigenem schön angelegten, pflegeleichten Garten.

Ausreichende Terrassenflächen zum Sitzen, Chillen und Sonnenbaden sind ebenso vorhanden.

Im Sommer besticht der Garten durch eine tolle Atmosphäre.

An heißen Tagen bietet der Pool eine gute Möglichkeit zur Abkühlung, zum Schwimmen, Planschen und Spaß haben.

Die praktische Außenküche verfügt über ein elektrisches Cerankochfeld, eine Spüle, zusätzliche Steckdosen, sowie genügend Abstellfläche. Eine elektrische Markise gehört auch zur Außenküche.

Die Fensterflächen im Wohn- und Essbereich bestehen aus zwei 3-m-Schiebetüren und zwei zusätzlichen Festverglasungen von 2 x 3 m. Somit hat man freien Blick in den Garten – ein tolles Gefühl.

In der Winterzeit bringt ein großer in der Wand eingelassener Kamin zusätzliche wohlige Wärme. Der Kamin verfügt über Auslässe, die die Wärme in den Wohnraum leiten. Die Feuerstelle ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus zu betrachten.

Für angenehme Wärme in der Wohnung sorgt die Fußbodenheizung.

Das offene Wohnkonzept von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer ist sehr großzügig dimensioniert.

Die Wohnung beinhaltet ein gut geschnittenes Bad, sowie ein zusätzliches großes Gäste-WC.

Das Schlafzimmer hat ein angrenzendes Ankleidezimmer.

Eine Abstellkammer befindet sich in der Nähe der Küche, eine weitere praktischerweise mit Waschmaschine neben dem Bad.

Ein zusätzliches Highlight ist die optionale Doppelgarage (Aufpreis: 65.000 €). In dieser übergroßen Doppelgarage (44 m<sup>2</sup>) können zwei Autos, Motorräder, bzw. E-Bikes untergebracht werden. Die Doppelgarage verfügt über ein großes elektrisches Sektionaltor.

Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer, bzw. Sport- oder Jugendzimmer mit separatem Zugang genutzt werden.

Die Garage hat einen direkten Zugang in die Wohnung.

Dies alles rundet die exklusive Wohnung ab – somit bleiben keine Wünsche offen.

Im Obergeschoß des Hauses befinden sich noch zwei weitere Wohnungen.

## Ausstattung

- hochwertige Bauausführung z.B. Massivbauweise, hochdämmender Glasschotter unter der Bodenplatte, natürliches Porotonaußenmauerwerk inklusive Perlitfüllung, deutsche Qualitätsfenster Firma Wikka

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung, mit digitaler Temperatursteuerung
- Energieklasse A
- Gegensprechanlage
- elektrische Rollläden

- LED Einbaustrahler in verschiedenen Räumen
- Alarmanlage
- Zisterne
- Pool, inkl. Beleuchtung und zusätzlicher Wärmepumpe zur Poolbeheizung
- elektrische Markise
- Außenküche
- Terrassenüberdachung aus Glas/Aluminium
- pflegeleichter schöner Garten
- großzügige Außenbeleuchtung am ganzen Haus
- Gartenhaus mit angrenzendem Schuppen für Holz, usw.
- separate Frühstücksterrasse
- Küche von Rational mit Glasfront
- Weinkühler, Dampfgarer usw.
- großer Küchenblock
- moderner offener in der Wand eingelassener Kamin mit großer Brennkammer
- Wand mit Naturstein-Optik
- große Fliesen im gesamten EG (Maße: 90 x 45 cm)
- großzügige Räume
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit offener großer Regen-Dusche, mit bodengleicher Rinne
- Badewanne und zwei Waschtische
- Handtuchheizkörper
- Unterputzarmaturen
- Badezimmer mit Fenstern für ausreichendes Tageslicht und auch zum Querlüften

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Außenküche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Regen-Dusche



bodengleiche Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Kamin