

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldenbuch

### Provisionsfreies Architektenhaus mit Weitblick – lichtdurchflutet



Objekt-Nr. OM-308415

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

Mobil: 0157 32250811

Birkenwaldweg 1  
7111 Waldenbuch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	673,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Architektenhaus auf einem ruhigen Eckgrundstück in Waldenbuch richtet sich an Käufer, die lichtdurchflutete Räume, viel Privatsphäre und eine solide, wertbeständige Bauweise schätzen.

Auf rund 263 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie ein charakterstarkes Zuhause mit bis zu fünf Metern Deckenhöhe, großzügigen Fensterfronten nach Süden, weißem Marmorboden und einem offenen Kamin.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Da die übliche Käufercourtage entfällt, bleibt zusätzlicher finanzieller Spielraum für mögliche Modernisierungen und individuelle Gestaltungswünsche.

Das Haus wurde 1982 für ein Ärzteehepaar geplant und entsprechend großzügig und klar strukturiert ausgeführt. Bereits der Eingangsbereich mit der eleganten Marmortreppe vermittelt den ersten Eindruck des besonderen Raumgefühls, das sich durch das gesamte Haus zieht.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit integrierter Bar bildet das Herzstück des Hauses. Durch die Südausrichtung und die großflächigen Fenster entsteht eine sehr angenehme, helle Wohnatmosphäre. Der Blick reicht von hier aus über die umliegenden Dächer hinweg weit ins Grüne – ein unverkennbarer Vorteil der leicht erhöhten Lage.

Das 673 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück bietet Ruhe und spürbaren Abstand zu den Nachbarhäusern. Der seitlich angelegte Garten ist sowohl von der Küche und dem angrenzenden Mehrzweckraum im Obergeschoss als auch vom Hobbyraum im Untergeschoss einsehbar. Terrasse und Balkon erweitern den Wohnbereich nach außen und ermöglichen einen geschützten Aufenthalt im Freien, ohne direkten Einblick von außen.

Im Untergeschoss stehen weitere vielseitige Räume zur Verfügung, darunter ein Hobbybereich, zusätzliche Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein Bad und eine private Sauna. Dieser Bereich eignet sich ideal für Gäste, heranwachsende Kinder, Home-Office oder als abgeschirmter Rückzugsort.

Die Küche befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet Raum für eine spätere Modernisierung nach eigenen Vorstellungen, ohne dass dafür strukturelle Eingriffe nötig wären.

Für Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie uns unter 0157 32250811.

## Ausstattung

### Wohnen & Architektur

- Großzügige Wohn- und Nutzfläche von rund 263 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- 6 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Arbeiten oder Gäste
- Offener Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen und integrierter Bar
- Bis zu fünf Meter Deckenhöhe und große Südfenster für viel Tageslicht
- Weißer Agglo-Marmorboden im Wohnbereich
- Offener Kamin als gestalterischer und funktionaler Mittelpunkt
- Architektur mit umlaufendem Balkon und geschützter Terrasse

### Grundstück & Außenbereich

- 673 m<sup>2</sup> Eckgrundstück mit spürbarer Privatsphäre
- Terrasse sowie seitlich angelegter Gartenbereich

## Komfort & Technik

- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Heizkörper mit Thermostatregelung im Untergeschoss
- Öl-Zentralheizung mit bewährter Technik und zuverlässiger Wärmeverteilung
- Separater Hauswirtschaftsraum und mehrere Abstellflächen

## Wellness

- Eigene Sauna mit Dusche

## Parken & Extras

- Doppelgarage und zusätzlicher Außenstellplatz
- Baujahr 1982 mit gepflegter Substanz und gut planbarem Modernisierungspotenzial
- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

## **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Makler auf Verkäuferseite. Käufer können gern direkt oder über einen eigenen Suchmakler anfragen.

Besichtigungen vereinbaren wir individuell und ausschließlich nach vorheriger Abstimmung. Bitte teilen Sie uns Ihren vollständigen Namen sowie eine Telefonnummer mit, unter der wir Sie zuverlässig erreichen können. Wir melden uns zeitnah und schlagen passende Termine vor.

Für Rückfragen oder zur Terminvereinbarung erreichen Sie uns unter 0157 32250811 oder über das Kontaktformular. Sollte keine Antwort eintreffen, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.

Wir empfehlen eine persönliche Besichtigung: Die besondere Architektur, das Raumgefühl und die Lage wirken in der Realität deutlich stärker als auf Fotos. Lernen Sie dieses Haus am besten direkt vor Ort kennen.

Alle Bilder sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung verwendet werden.

## **Lage**

Waldenbuch liegt rund 20 Kilometer südlich von Stuttgart und bietet eine Wohnlage, die sich besonders für Menschen eignet, die eine ruhige Umgebung bevorzugen, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Die wichtigsten Ziele der Region sind in kurzer Zeit erreichbar: Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen und Tübingen liegen jeweils in einem komfortablen Fahrbereich.

Für Berufspendler, Führungskräfte und internationale Fachkräfte ist vor allem die Nähe zum Flughafen Stuttgart attraktiv – die Fahrt dorthin dauert etwa 15 Minuten.

Der Ort grenzt direkt an den Naturpark Schönbuch. Wer nach einem Arbeitstag oder am Wochenende schnell ins Grüne möchte, hat hier ideale Voraussetzungen: Spaziergänge, Laufrunden und Radwege beginnen unmittelbar vor der Haustür. Gleichzeitig bleibt man nah an den wirtschaftlich starken Zentren des Großraums Stuttgart.

Waldenbuch ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung mit Einfamilienhäusern und einem angenehmen, unaufgeregten Ortscharakter. Für Familien und berufstätige Paare bietet der Standort eine gute Mischung aus Privatsphäre, Sicherheit und Alltagstauglichkeit, ohne den Verkehr und die Hektik des Stuttgarter Stadtgebiets.

Für Käufer, die eine Alternative zum dichten urbanen Umfeld suchen, aber weiterhin flexibel zwischen Stadt, Arbeitsplatz und Flughafen agieren möchten, bietet Waldenbuch eine sehr ausgewogene Kombination aus Ruhe und praktischer Nähe.



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



**Jetzt besichtigen  
und verlieben!**

### Highlights:

- ✓ 4 Schlafzimmer
- ✓ 2 Badezimmer
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Außenstellplatz

☎ +49 157 32250811

Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Essbereich



# Exposé - Galerie



Bar im Wohnzimmer



Wohnzimmer Sitzecke



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Kamin



Gäste WC im OG

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



# Exposé - Galerie



OG Schlafz. Virtual Staging



Mehrzweckraum im OG



# Exposé - Galerie



Mehrzweckraum: Virtual Staging



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse: Virtual Staging



Küche



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich UG



Zimmer 1 UG

# Exposé - Galerie



Schlafz. UG: Virtual Staging



Zimmer 2 UG (Schlafz. / Büro)



# Exposé - Galerie



Büro - Virtual Staging



Bad Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum - Schlafzimmer - VS



# Exposé - Galerie



Hobbyraum - Wohnzimmer - VS



Gerätekammer im Garten



# Exposé - Galerie



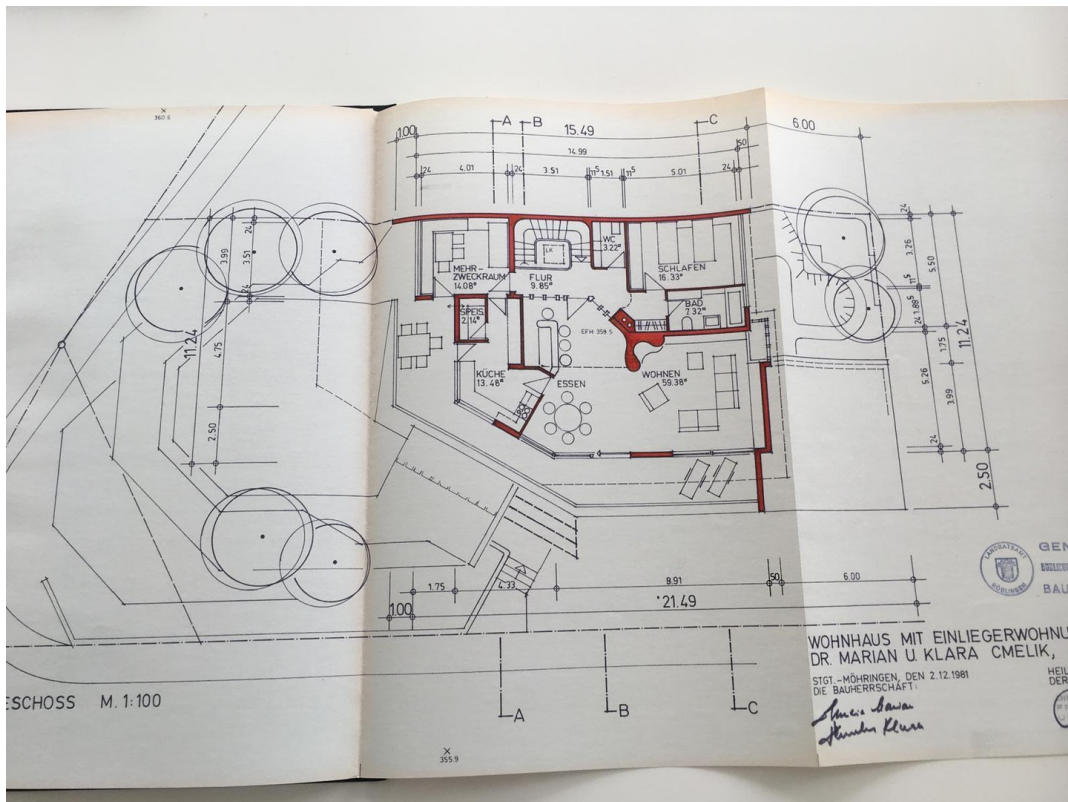
Außenansicht - Unterer Garten



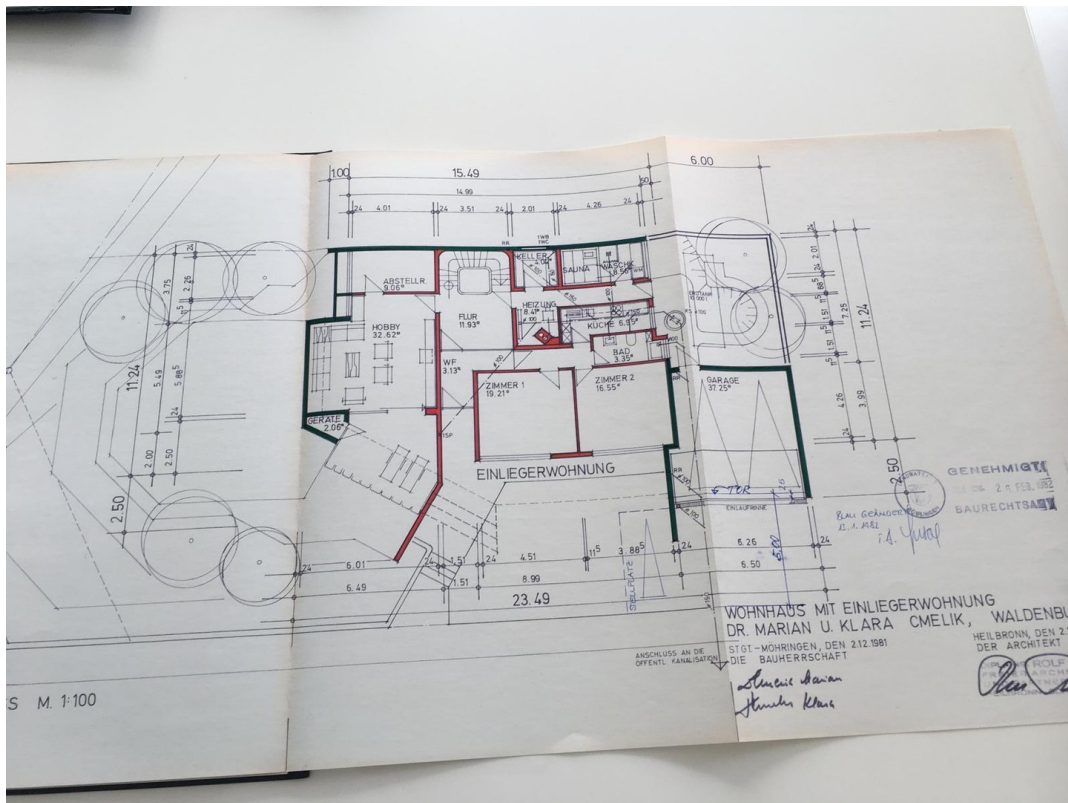
Blick aus dem Garten



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss