

# Exposé

## Einfamilienhaus in Satteldorf

### Einfamilienhaus mit viel Wohnraum



Objekt-Nr. OM-383132

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Mobil: 0157 74671115

74589 Satteldorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	727,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Virtuelle Tour: <https://boby.de/Satteldorf/Nikulin/> ,

Einfamilienhaus mit viel Wohnraum , auch für 2 Generationen ,

Energiebedarf: 35,7 kWh

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Hoval)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: A

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Gas, Solaranlage, Holz

Ausstattung

KfW 70

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

Holzkamin (von Hark) im Wohnzimmer

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Hoval)

Einbauküche

3-fach-Kunsstofffenster mit elektr.Rölläden

Fußbodenheizung

3 Badezimmer

Technikraum

Garten, Terrasse und 2 Balkone

Doppelgarage

8 Stellplätze

EFH BJ2018

Grundstücksfläche: ca.727qm

Wohnen auf höchstem Niveau , Einfamilienhaus mit viel Wohnraum , auch für 2 Generationen , Einfamilienhaus wurde 2018 in KfW 70 Bauweise im damaligen Neubaugebiet von Satteldorf errichtet.

Es bietet auch Platz für 2 Generationen, mit sehr großzügigen Räumen bei ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Deckenhöhe von ca. 2,87 Meter. Dazu kommen noch ca. 100 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, das bereits mit hochwertigem Laminatfußboden und Heizkörpern, zum Ausbau von 2 oder 3 Räumen vorbereitet ist.

Das Objekt steht auf einem 727 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das außer dem Haus noch mit einem toll angelegten Garten, einer Doppelgarage mit 2 Garagenplätzen und bis zu 6 Stellplätzen vor dem Haus aufwartet.

Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Flur, Wohnküche mit Einbauküche, Wohnzimmer mit Essplatz und gemütlichem Wohnbereich mit Holzkamin, Arbeitszimmer (Schlafzimmer), Gästezimmer (Schlafzimmer), Gästebad und

Garderobenraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Des weiteren befindet sich im EG noch die gesamte Haustechnik mit Platz für die Waschmaschine, den Trockner und diverse Abstellmöglichkeiten. Über eine Treppe gelangen Sie dann ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 mit Zugang zu einem Balkon, Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und kleinerem Elternbad, ein sehr großes Badezimmer und ein zweites Wohnzimmer.

Vom Flur aus betreten Sie einen großen Balkon über der Terrasse. Des Weiteren geht noch eine Treppe ins Dachgeschoss, das bereits zum Ausbau von weiterer Wohnfläche vorbereitet ist.

## **Ausstattung**

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 35.7 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: A

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Gas , Solaranlage , Holz

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Hoval)

Ausstattung

KfW 70 Bauweise bei 2,87 Meter Raumhöhe

ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 100 m<sup>2</sup> Dachgeschoss

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

Holzkamin (von Hark) im Wohnzimmer

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Hoval)

Einbauküche

3-fach-Kunsstofffenster mit elektr. Rolläden

Fußbodenheizung

3 Badezimmer

Technikraum

Garten, Terrasse und 2 Balkone

Doppelgarage

8 Stellplätze

EFH BJ2018, Einbauküche , möbliert ,

Deckenhöhe 2,87 m ,

Wohnfläche ca. 415 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche 547,7 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 727 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 144 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung

Besonderheiten des Hauses sind die Fußbodenheizung welche im ganzen Haus verlegt ist, der Kaminofen von Hark. Darüber hinaus ist eine Solaranlage am Haus enthalten.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Satteldorf liegt auf der Hohenloher Ebene an der Jagst, einem rechten Nebenfluss des Neckars, etwa 4 km nördlich von Crailsheim.

Die Gemeinde Satteldorf mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen liegt im schönen Hohenlohe im Nordosten von Baden-Württemberg, angrenzend an das bayerische Frankenland. Im Land der Burgen und Schlösser, in abwechslungsreicher Landschaft mit romantischen Tälern der Jagst und Gronach und weiten Ebenen ist hier ein hoher Erholungs- und Freizeitwert vorhanden. Ob im idyllischen Ambiente ländlicher Umgebung oder in neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten, hier treffen besonders Familien mit Kindern auf hohe Wohnqualität.

Satteldorf liegt verkehrsgünstig im Knotenpunkt der Ost-West-Achse A6 und der Nord-Süd-Achse A7. Der Satteldorfer Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der Anschlussstelle Crailsheim/Satteldorf der Autobahn A6 (Nürnberg-Mannheim), 6 km vom Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim entfernt, an dem sich die A6 und die A7 kreuzen.

Einen Kindergarten und die Grundschule finden Sie direkt in Satteldorf. Durch ein qualifiziertes Bildungsangebot in der Grundschule Satteldorf werden die Schüler bestens auf das Berufsleben vorbereitet. Die weiterführenden Schulen, wie Realschule und Gymnasium, befinden sich alle im benachbarten Crailsheim.

Ärzte, wie ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und ein Tierarzt befinden

sich direkt im Ort. Auch verschiedene Vereine,

Gastronomieangebote und Einkaufsmöglichkeiten( Aldi, Penny , DM usw ) befinden sich vor Ort.

Entfernungen:

Kindergarten 1,2 km

Grundschule 1,2 km

Realschule 3,8 km

Gymnasium 3,9 km

Flughafen 90 km

Fernbahnhof 1,8 km

Autobahn 2,7 km

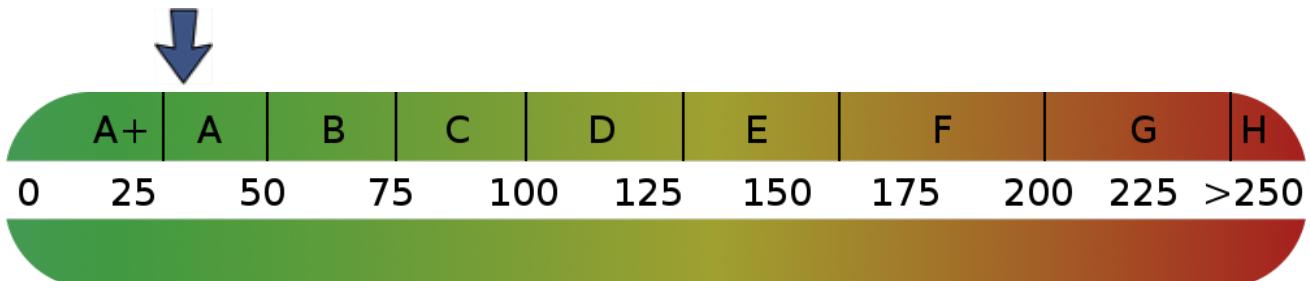
Satteldorf ist eine moderne Gemeinde mit sehr guter Infrastruktur und direkter Autobahnansbindung.

#### **Infrastruktur:**

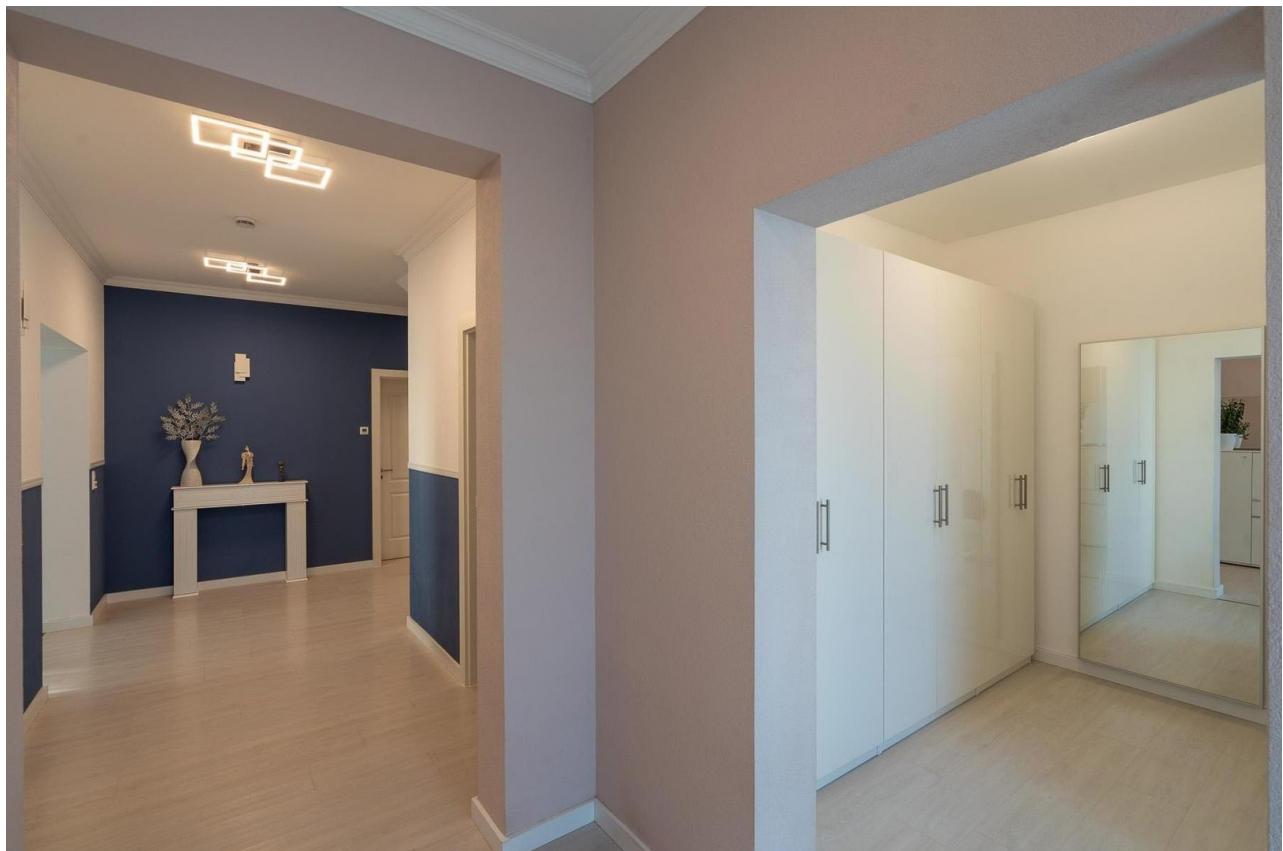
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



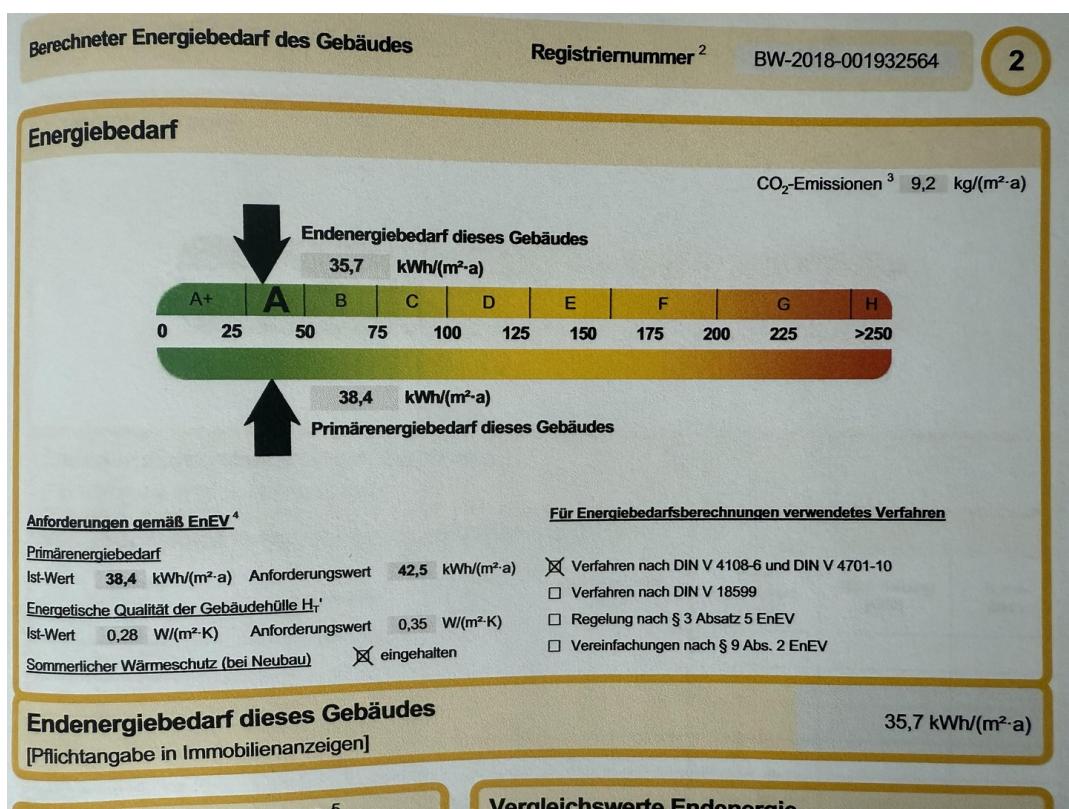
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



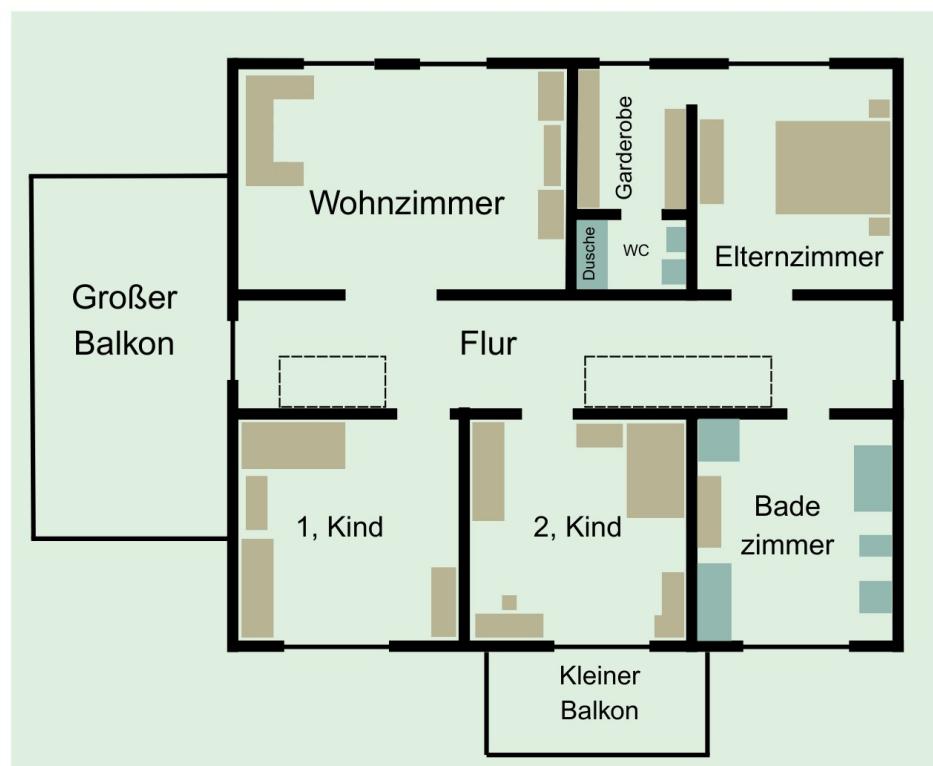
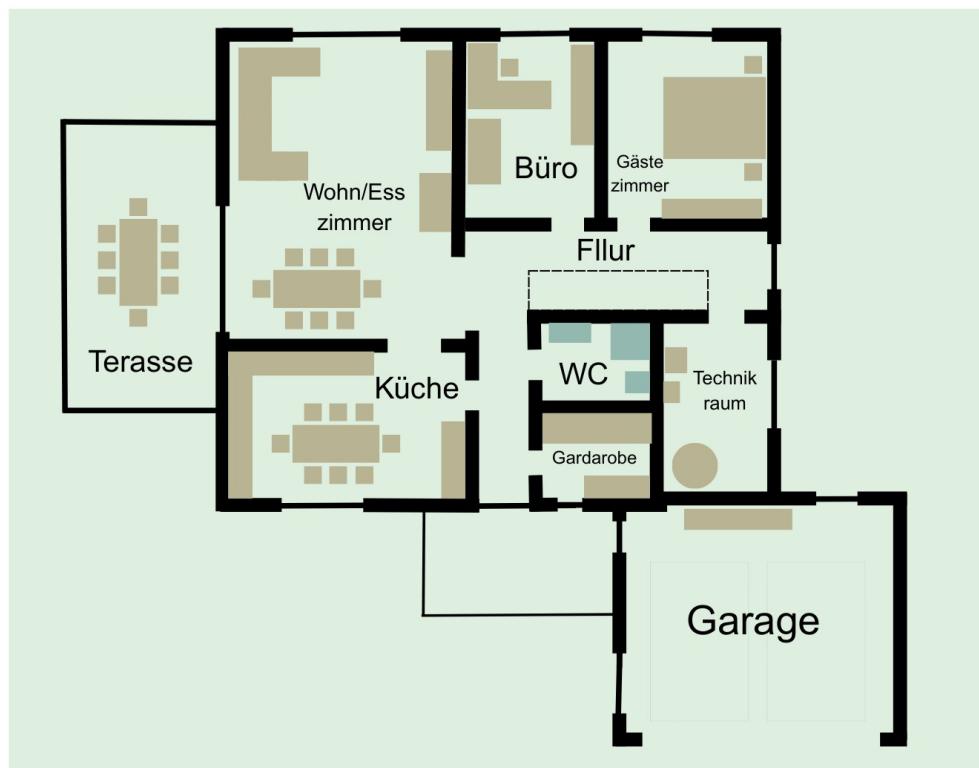
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

