

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchentellinsfurt

Neu- & hochwertig, freistehend & ohne Provision: Bereit zum Einzug ☀



Objekt-Nr. OM-389350

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

72138 Kirchentellinsfurt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	399,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	93,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie fahren über eine Einfahrt direkt vors Haus u. unter den Carport. Unterm Carport können Sie Räder u. Mülltonnen blickgeschützt abstellen und über 1 abschließbare Tür den Garten betreten. Dieser umgibt das Haus. Ein guter Landschaftsplaner hat Rollrasen, kleine Bäume u. Sträucher eingesetzt sowie den Garten komplett umzäunt. Der Zaun, die 2 Terrassen u. das Brunnenbecken mit Wasser und Lichtspiel sind hochwertig. Die Luft-Wärmepumpe ist mit einer Mauer umbaut. Im ganzen Garten können ohne Aufwand Lichter und Lampen installiert werden, weil die Elektrik zum Carport, Lichthof, Wasserbecken u. an verschiedenen Stellen des Gartens professionell verlegt wurde.

Wenn Sie das Haus betreten, ist neben der Eingangstür die moderne Garderobe mit weißem Schuh- u. Spiegelschrank (im Preis enthalten) sowie die Gästetoilette mit bodenebener Dusche u. hochwertiger Glaskabine. Die Fußböden sind durchgängig u. harmonisch in sehr guter mineralischer Fliesenqualität in grau gehalten (Küche, Bäder und Flure). Das Anthrazit der Steinfliesen wird im Eingangsbereich mit der Tür, dem Carport, den Holzfensterrahmen u. beiden Duschen aufgenommen.

Die Zimmer mit hochwertigem Laminat in dezenter Holzfarbe verfügen über eine angenehme Fussbodenheizung. Ebenfalls im Preis enthalten: 1 Küchenblock mit integrierter Induktionskochfläche u. Theke/Bar, Spülmaschine, Backofen, weiterem Backofen mit Mikrowellenoption, Schränke...alles offen mit separatem Vorratsraum.

Im hellen Wohn- u. Esszimmer sind 3 Fenster bodentief mit SchiebKippTüre zur grosszügigen Süd- sowie einer weiteren Tür zur OstTerrasse. Von der Diele führt 1 Edelholz-Treppe in das 1. OG, wo sich 3 Zimmer befinden. Angrenzend an das Elternschlafzimmer steht Ihnen 1 Ankleidezimmer zur Verfügung. Einen Raum weiter kommen Sie in das grosszügig gestaltete FamilienBad mit Badewanne, separater ebenerdiger Dusche u. Doppelwaschbecken. Die Kinderzimmer/Büros liegen auf der anderen Seite: fast gleich groß, ebenfalls mit großen Fenstern u. Rollos sowie einer gemütlichen Dachschräge gebaut. Diese ist so hoch, dass man 1 Regal darunter stellen kann. Durch die Deckenhöhe von 2,55 m u. die großzügigen Fensterflächen (zTbodentief) wirken alle Innenräume größer als es die Wohnfläche erwarten lässt.

Vom Flur aus kann man 1 Leiter zum Dachboden ausklappen, der komplett als Stauraum nutzbar ist (etwa 1,50m hoch).

Vom Kellerflur aus kommt man in das Büro/Jugend- o. Gästezimmer, den Heizkeller, in dem weiterer Stauraum für Schränke ist sowie 2 große Zimmer, von denen wir 1 auch als Waschküche nutzen. Im 4. ist ein weiterer Hobby- o. Sportbereich möglich.

Unter der Treppe ist ebenfalls Platz. Alle Lampen haben wir durch bessere ersetzt. Das Büro, Gäste- o. Jugendzimmer misst 15,51 m² und ist wegen des Doppelfensters schön hell.

Der Blick geht über einen zweistufigen bepflanzten Lichtschacht ins Grüne. Vom Garten aus ist dieser Lichtschacht mit einem Netz kindergerecht abgesichert. Das Zimmer ist mit dem selben Laminat ausgelegt u. verfügt über eine schmale schlichte Elektroheizung. Die Deckenhöhe im gesamten Keller liegt knapp über 2,30 m.

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbau-, die Waschküche, einheitliche Rolläden u. Jalousien, 3 Badunter-, 3 Spiegelschränke, die Garderobe mit Schuh- u. Spiegelschrank sowie weitere Kleiderschränke u. weiße neuwertige Regale unter der Kellertreppe.

Wir müssen leider berufsbedingt nach kurzer Zeit ausziehen und hatten alles neu in Auftrag gegeben.

Vorteile: Sie ersparen sich das Warten auf Material, Handwerker o. Genehmigungen sowie Baukosten, die höher ausfallen als erwartet, und ziehen in ein tipptopp ausgestattetes Haus ein. Dennoch ist alles komplett neu. Sie können die Wände streichen u. ihre Schätze einräumen, ohne alle Schränke aufbauen zu müssen.

Ausstattung

Baujahr 2018, Holz-Ständerhaus von Gussek

letzte Fertigstellungen 2020

Wohnfläche ca. 150 qm

Keller voll unterkellert (66 qm) – massiv inklusive einem Wohnraum (Gästezimmer 15,5 qm) mit Lichthof

Außenanlagen hochwertig mit elegantem Carport (ca. 36 qm)

OstTerrasse für die Morgensonne, ca. 17 qm, mit Brunnen, Licht- und WasserSpiel sowie rechteckige SüdWestTerrasse ca. 30 qm(7,20x4).

Ein feuerverzinkter Doppelstabzaun umgibt das Grundstück.

Gesamtflächen ca. 243 qm

Gehobener Gebäudestandard

Zwei Bäder beide mit Fenster, Rollo und Jalousie:

EG mit WC und Dusche. Im OG großes Familienbad mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, WC

Heizung Energie Effizienzhaus KfW 55 mit LWW (Luft/Wärmepumpe) inkl. Pufferspeicher im Keller, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

dreifach verglaste Thermofenster,

Wärmeschutzverglasung

Beschattung im Wohnbereich elektrisch, ansonsten manuell über Gurt.

Viele Fenster mit einheitlichen Jalousien. In den 3 Schlafzimmern und dem großen Bad oben mit Lüftungsschlitzen.

Angenehmes Raumklima

Eingangstür massive Haustüre mit Klimaausgleichszone und 5fach Sicherheits-Verriegelung

Stellplätze 3: 1 unter dem Carport und 2 davor in der Einfahrt. Weitere immer direkt vor dem Haus

Offene Küche, Wohnzimmer fürs Sofa etwas abgetrennt, dazwischen liegt praktisch das Esszimmer. Das zweite Bad ist größer als in vergleichbaren Häusern. Ein drittes Büro oder Zimmer für Kinder/ wäre im UG, ebenfalls mit Tageslicht wie auch beide Bilder.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sie erreichen uns unter: [hausinkfurtvonprivat\(äd\)gmail.com](mailto:hausinkfurtvonprivat(äd)gmail.com),

bitte mit ein paar Sätzen, wer Sie sind, wann Sie einziehen möchten und ob Sie wichtige Fragen vorab haben.

Lage

Sie können direkt auf die Felder spazieren zu verschiedenen Spielplätzen oder zum malerischen Marktplatz.

Kirchentellinsfurt liegt im Dreieck Stuttgart Tübingen Reutlingen, hat einen eigenen Bahnhof, 5600 Einwohner, Schloss Einsiedel mit verschiedenen Wanderwegen, den neuen Neckarradweg mit Cafés und einer tollen Eisdielen direkt an der Strecke, eine Grund- und Gesamtschule, Schwimm- und Turnhallen, Musikschule, viele Vereine wie Tennis, gute Kindergärten, einen Weinladen mit Verköstigungen und Veranstaltungen, Restaurants, 2 Tankstellen, Klamottenläden, die größte Supermarktdichte der Region, Firmen und Arbeitgeber....

Zur B27 Tübingen-Stuttgart sind es nur wenige Minuten. Die Zentren von Tübingen und Reutlingen erreichen Sie in 10 Fahrminuten.

Der Baggersee mit Top-Wasserqualität zum Baden liegt idyllisch umrahmt vom Landschaftsschutzgebiet Neckartal und Schönbuch. Die Wasserqualität erhielt in den vergangenen 4 Jahren die Bestnote ausgezeichnet. Seit 2022 gibt es einen Kiosk, Sonnenschirme, Sitzplätze, zwei Bocciabahnen. Ein Bouleplatz als Generationentreffpunkt wurde oben im Ortskern gebaut.

Faulbaum 3, TBK Restaurant&Sportsbar

Fischerheim (Fischerkischd)

K'ufer Kiosk am Baggersee

Jakobs Genusswerkstatt

La Cascina Restaurant

Tulsi Palace Indisches Restaurant

Wanderraststätte Einsiedel

Das Haus steht im begehrten Neubaugebiet, umgeben von netten Familien in einer ruhigen Sackgasse an der Wendeplatte. Hier werden nur selten Bauplätze verkauft - zu hohen Preisen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



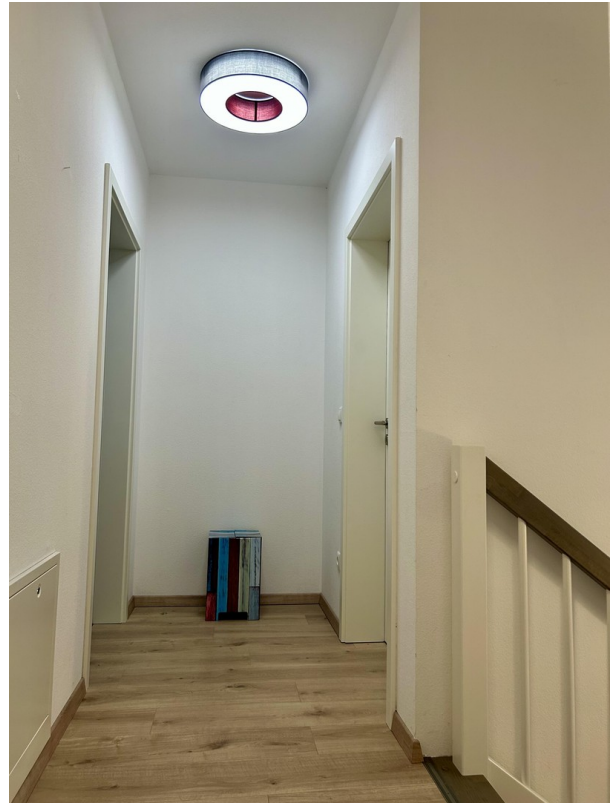
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



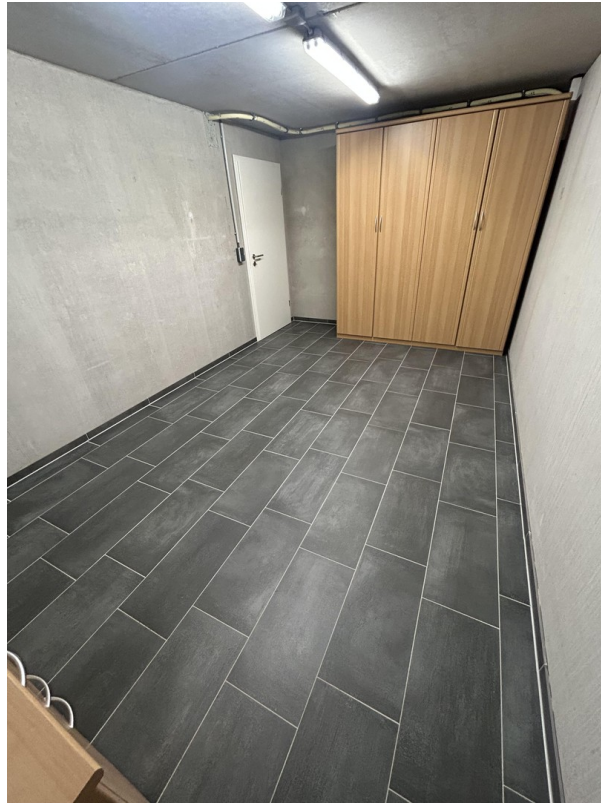
Exposé - Galerie



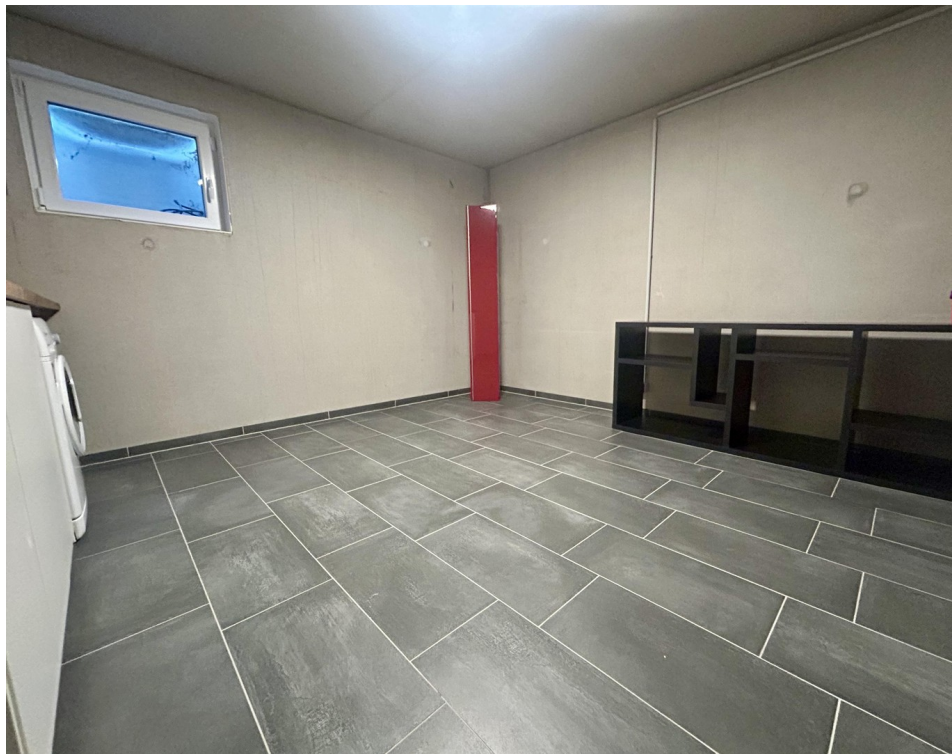
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



EG



Untergeschoss

1.OG

Exposé - Grundrisse

