

# Exposé

## Einfamilienhaus in Unterriexingen

### Von privat: Ruhiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-393927**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Rau

71706 Unterriexingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde im Jahr 1977 auf einem 540 qm großem Grundstück erbaut. Es hat über 200 qm Wohnfläche + 3 große Kellerräume + 1 Garage. Es kann im Gesamten als ein sehr geräumiges Einfamilienhaus genutzt werden. Alternativ kann im Erdgeschoß eine 50 qm große Wohnung abgetrennt werden (2-Zimmer-Küche-Bad mit eigenem, ebenerdigen Eingang).

Das Haus liegt sehr ruhig am Ende einer Sackgasse und ist in einen Hang hineingebaut. Der Garten und die Terrasse hinter dem Haus sind ebenerdig zum Obergeschoß und nach Süden ausgerichtet. Dahinter erstreckt sich ein Landschafts-Schutzgebiet, so dass kein weiteres Bauen in der näheren Umgebung mehr zu erwarten ist.

Die Immobilie wurde 2016 komplett und hochwertig modernisiert: Heizkörper, Elektrik, Fenster, Türen, Fußböden, Bäder, Küchen, Terrassen, Aussenanlagen, und vieles mehr. Somit ist das Haus sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

- Flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder als Haus mit barrierefreier Einliegerwohnung – ideal zur Vermietung oder für Mehrgenerationen-Wohnen.
- 3 Stellplätze auf dem Grundstück. Zusätzlich existiert eine eigene Garage.
- Das weitläufige, lichtdurchflutete Wohnzimmer beeindruckt mit dekorativ verkleideter Decke, einem Naturschieferboden und einem großen Panoramafenster Richtung Garten.
- Beide Küchen sind mit hochwertigen Küchenzeilen von Nolte und Bosch/Siemens-Einbaugeräten ausgestattet. Die große Küche im OG lädt mit ihrer zentralen Kochinsel zum geselligen Kochen mit Familie und Freunden ein.
- Das Bad oben verfügt über eine Badewanne und eine getrennte Dusche. Das Bad unten hat eine barrierefreie, großzügige Dusche. Eine zusätzlich elektrische Fußbodenheizung in den Bädern sorgt bei Bedarf für behagliche Wärme an den Füßen
- Hochwertige Klimaanlage von LG in allen nach Süden ausgerichteten Wohnräumen – für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen
- Schnelles Internet (derzeit Vodafone-Kabel 1000 Mbits/s; Glasfaseranschluss liegt in der Garage)
- Eine überdachte Süd-Terrasse mit offenem Kamin für lange, gemütliche Abende im Freien
- Großzügiger, ebenerdiger Garten hinterm Haus - zum Spielen und zum Gärtnern
- Große Kellerräume zum Abstellen oder als Hobbyräume

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

- Unterriexingen liegt im Enztal in einer ruhigen, grünen Umgebung, die besonders für Familien mit Kindern oder mit Haustieren ideal ist.
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse und am Rande eines Landschafts-Schutzgebiets.
- (Wald)Kindergarten und Grundschule sind nur 10 min zu Fuß entfernt. Die weiterführenden Schulen befinden sich im benachbarten Markgröningen und sind mit Schulbussen angebunden.
- Öffentlicher Nahverkehr: Regelmäßige Busverbindungen nach Markgröningen und Asperg (nächstgelegener S-Bahn-Anschluß).
- Straßenanbindung: Die B10 ist in weniger als 10 Minuten erreichbar. Über die B10 erreicht man in 10 min die A81 und in 20-30 min Stuttgart Innenstadt.

- Unterriexingen bietet eine herausragende Nahversorgung. Vor Ort gibt es einen Lebensmittelhändler, Bäcker, Metzger, Hofladen, Getränkehandel, Tankstelle mit Werkstatt, Arzt, Geldautomat und zwei Restaurants.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche oben

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer oben - 2



Zimmer 2 oben

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 oben



Badezimmer oben

# Exposé - Galerie



Küche unten



Bad unten - Bild 2

# Exposé - Galerie



Garten Südseite

