

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rudersberg

### Großzügiges EFH in herrlicher Aussichtslage von Rudersberg „PROVISIONSFREI“



Objekt-Nr. OM-395131

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Morlok

Panoramaweg 15  
73635 Rudersberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.215,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EIN HAUS MIT SEELE - liebevolle Details und Raum für Ihre Geschichte. Es gibt Immobilien, die wirken auf den ersten Blick und dann gibt es Häuser wie dieses - die berühren auf den Zweiten.

In ruhiger Lage von Rudersberg im Panoramaweg 15 erwartet Sie ein Zuhause, das mit Wärme, Weite und Wertigkeit überzeugt - und Platz für all das bietet, was im Leben wirklich zählt.

Auf ca. 240 m2 Wohnfläche und einem wunderschönen Garten mit altem Baumbestand und einem Grundstück mit 1215 m2.

Das Haus befindet sich in einem altersgerechten Zustand. Mit Modernisierungsmaßnahmen kann es problemlos an heutige Wohnstandards angepasst werden.

Lassen SIE das Haus in neuem Glanz erstrahlen.

Dieses Haus ist mehr als vier Wände - es ist eine Einladung Ihr Leben neu zu gestalten.

Wohnen im Erdgeschoss - Geborgenheit, Großzügigkeit und gelebter Alltag.

Im Erdgeschoss entfaltet sich ein durchdachter Grundriss für Familien, Gastgeber und Alltagshelden.

Schon der Eingangsbereich besticht mit viel Platz und Licht.

Herzstück ist die offen gestaltete Treppe,

massiv und mit einer besonderen Liebe zum Detail.

Besonders hervorzuheben ist der offen gestaltete Grundriss mit einem lichtdurchfluteten großen Wohnbereich, mit großzügiger Fensterfront, der Ihnen einen schönen Ausblick auf den großzügigen Garten zeigt.

Ein Zugang zum überdachten Balkon lässt keine Wünsche offen.

Das angrenzende Esszimmer lädt zum gemütlichen Beisammensein mit der ganzen Familie und einem Zugang zur sonnigen Terrasse.

Es folgen die Küche, kochen wird hier zum Erlebnis - geselliges Beisammensein zur Selbstverständlichkeit und ein

Wirtschaftsraum, beide Zimmer können durch Öffnung einer Wand kombiniert werden und bieten dann einen einzigartigen Wohnkomfort.

Zum Entspannen und Verweilen finden Sie ein großzügiges Zimmer auf dieser Etage, welches aktuell als Schlafzimmer genutzt wird und ein weiteres Zimmer, das seiner Nutzung als flexibles Gäste- / Hobbyzimmer, oder als Homeoffice genutzt werden kann.

Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für maximale Flexibilität.

**OBERGESCHOSS** - Rückzugsort.

Die obere Einheit ist eigenständig nutzbar und bietet ideale Voraussetzungen z.B. für Mehrgenerationenwohnen.

Schlafzimmer - Bad/WC - und ein helles großes Wohnzimmer.

Keller & Technik & EINLIEGERWOHNUNG mit separatem Eingang - Hier ist Raum in jeder Dimension !

Im großzügigen Kellergeschoss warten nicht nur klassische Lagermöglichkeiten, hier finden Sie auch eine Werkstatt mit Tageslicht, Platz für Hobbys, Sportgeräte, Vorräte oder künftige Projekte. Ein echtes Plus, das sich selten findet - und immer wertvoll ist.

IHR ZUHAUSE - IHRE MÖGLICHKEIT - IHR

JETZT

Dieses Haus ist persönlich, individuell, wertbeständig und bereit für Ihre Geschichte.

Hier können Sie wohnen, vermieten, gestalten oder alles zusammen. Ob Familie, Kapitalanleger oder Mehrgenerationen - Konzept: dieses Zuhause passt sich an.

Warten Sie nicht. Spüren Sie, was möglich ist.

Und machen Sie den nächsten Schritt.

Denn solche Chancen gibt es selten - und oft nur einmal.

Dieses Haus ist kein 08/15-Grundriss, sondern ein Zuhause mit Intelligenz und Herz.

Es spricht Kapitalanleger, Familien mit Generationenblick und Selbstnutzer mit Zukunftsdenken gleichermaßen an.

## Ausstattung

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, gerne auch an Wochenenden. Wir nehmen uns dann viel Zeit, um Ihnen in aller Ruhe alles zu zeigen und alle Fragen zu beantworten.

„EINMAL SEHEN, IST BESSER ALS TAUSEND MAL LESEN“

Wir freuen uns auf Sie und auf ein  
persönliches Gespräch mit Ihnen.

Familie Morlok

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## Lage

Lage zum Ankommen - zwischen Ruhe und Natur, Lebensqualität und Wertbeständigkeit. Und genau hier, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt liegt der Panoramaweg - ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsener Nachbarschaft und einer natürlichen Gelassenheit. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe eines privaten Rückzugsortes - und zugleich die Nähe zu allem, was das Leben angenehm macht, das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten - alles, was den Alltag komfortabel macht, liegt nur einen Katzensprung entfernt, auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	347,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



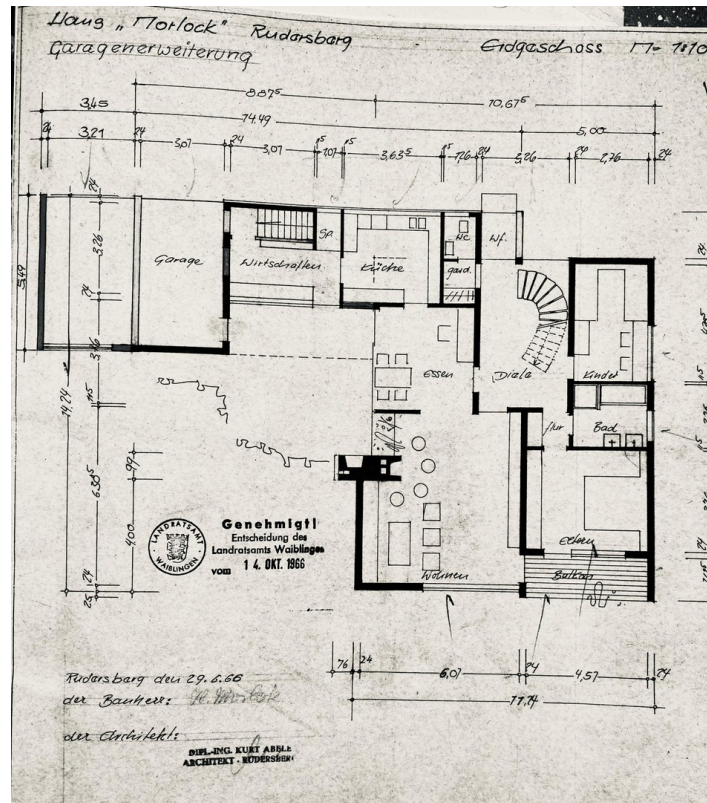
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

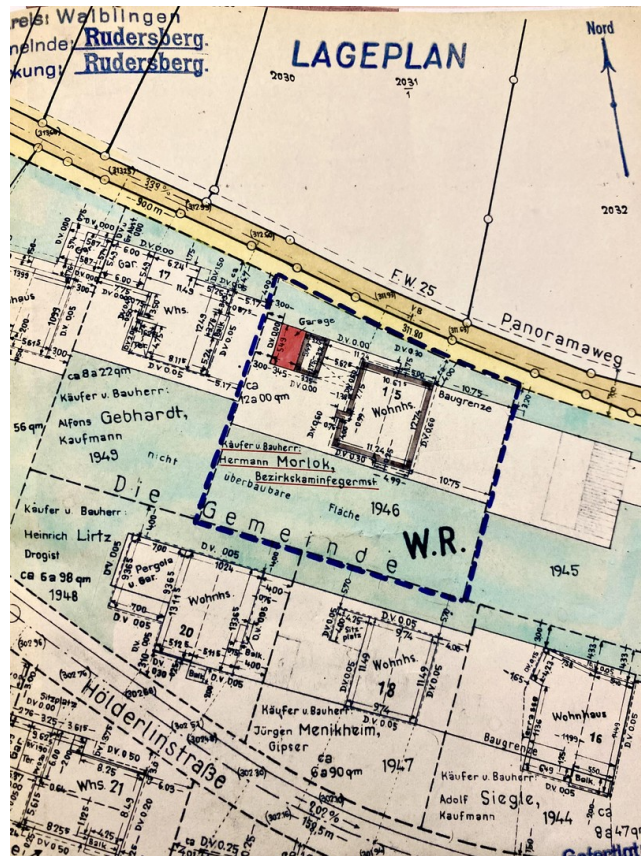


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



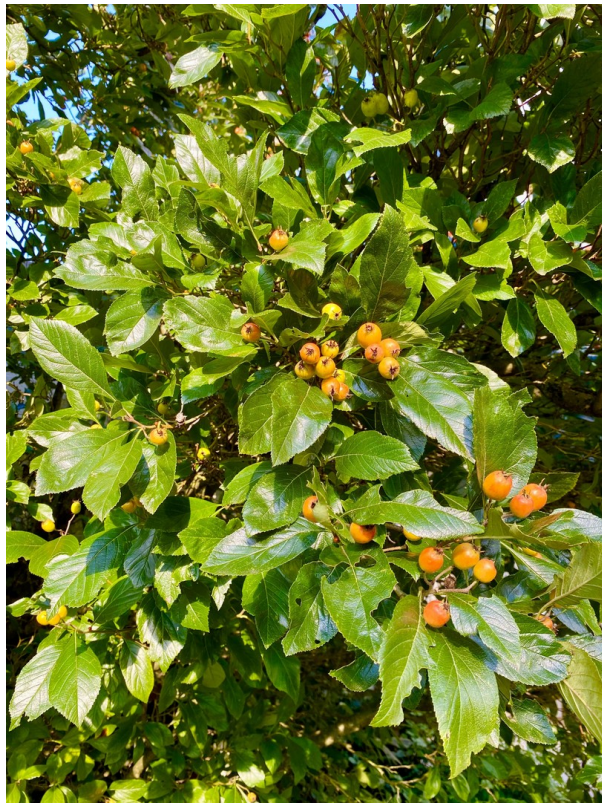
# Exposé - Galerie



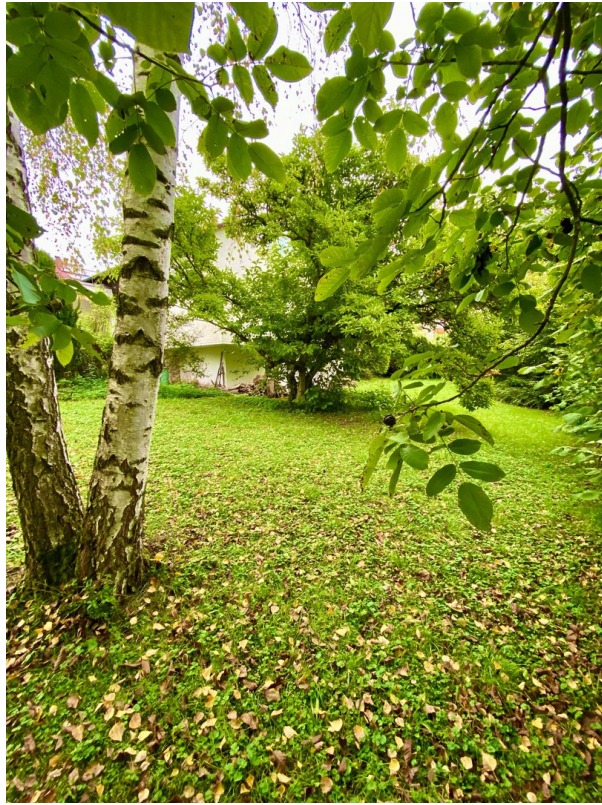
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

