

Exposé

Einfamilienhaus in Weissach

EFH_Traumurlaub zuhause PV Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-403475

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

71287 Weissach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	327,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	35,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Makler!!!!

Siehe auch im Anhang detaillierte Beschreibung und Kostenvergleich mit Doppelhaus und Nebenkosten!

Geringe Nebenkosten incl. aller Kosten wie Wasser, Strom, Versicherung, Steuer und Müllgebühren, E Auto laden mit 10000 km Jahresleistung, ca. 200 Euro durch Wärmepumpe und PV Anlage mit 13 KW Leistung und 13 KW Speicher (Solaredge)

Das Haus ist innen und außen renoviert, neue Fußböden in den Schöafzimmer, neue Terrassenbeläge usw.. Sofort einziehen ohne Handwerkerbedarf, das Haus ist sofort verfügbar

großzügige Terrassenbereiche mit Überdachungen

Fußbodenheizung im Wohnbereich und den Bädern

Pool mit Gegenströmanlage und Glasdach verschiebbar abschliesbar, beheizbar.

Garage 2 Carports. (Platz für Wohnmobil) Insgesamt 4 Schlafzimmer, 3 Bäder und 1 Gäste WC, sowie eine Galerie geeignet als Homeoffice Arbeitsplatz

Viele Staumöglichkeiten sowie ein massives Gartenhaus

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

in einer Sackgasse Halbhöhenlage Südlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



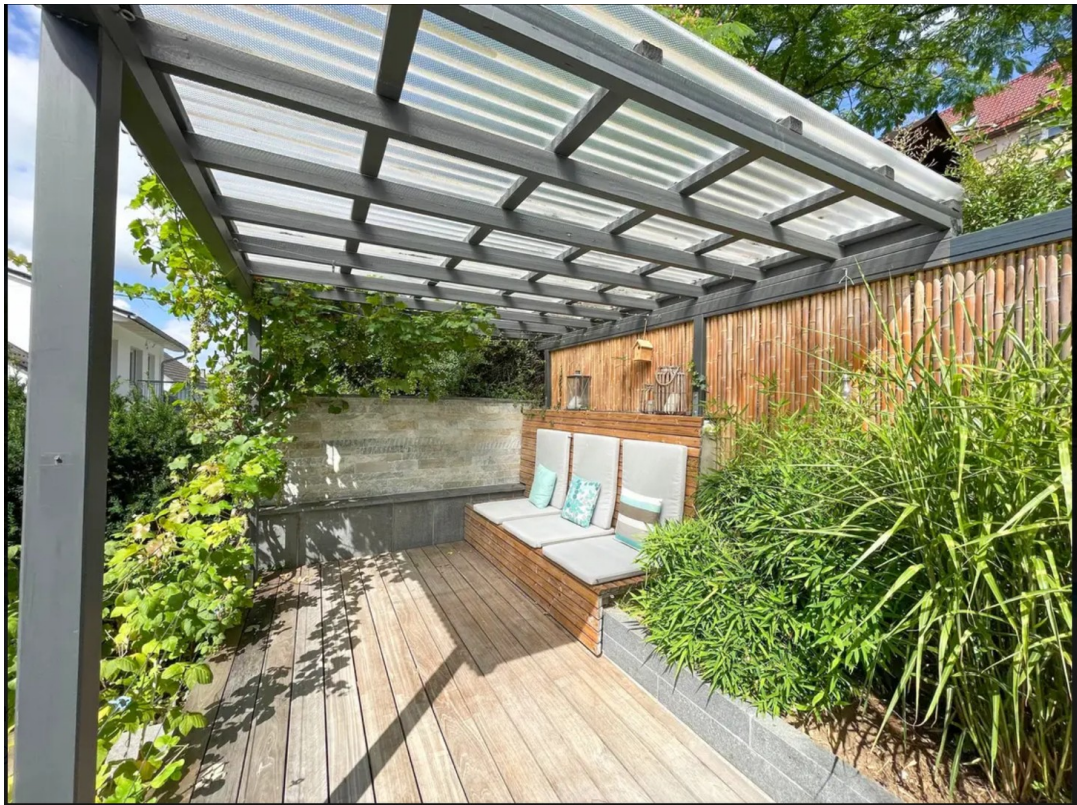
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen Essen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Duschbad



Duschbad Zimmer 1

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Beschreibung detailliert
2. Kostenvergleich mit Doppelhaus
3. Nebenkosten

Beschreibung detailliert:

Headline Anzeige:

EFH Wärmepumpe, Photovoltaik Batteriespeicher, Pool

Lage:

Einfamilienhaus 5,5 Zimmer in ruhiger Südlage in einer Sackgasse,

Ideale Aufteilung variable Nutzung Einliegerwohnung(en) möglich geeignet für Wochenendpendler

Das Haus als Architektenhaus geplant wurde 2001 massiv gebaut mit einer Garage (genutzt als Fahrradraum), 2 Carports und einem Stellplatz. Insgesamt 4 Schlafzimmer, 3 Bäder und 1 Gäste WC , sowie eine Galerie welche als Homeoffice genutzt wurde. Alle Innenwände sind mit Filzputz ausgeführt.

Das Erdgeschoss ist in offener Bauweise erstellt mit einer Raumhöhe von 252cm (Standard 242cm) mit Küchenblock als Zentrale, es steht ein Abstellraum (HWR) zur Verfügung für weitere Gebrauchsgegenstände des täglichen Lebens wie Tiefkühler, Bügelbrett, Staubsauger, Vorrat und sonstigem. Großzügiges Gäste WC mit großem Fenster.

An die Küche schließt sich dann der hintere Terrassenbereich welcher den Pool beherbergt. Hier gibt es 2 Sonnendecks mit Bangkirei Dielen eines überdacht. Dort befindet sich eine Hochbank aus Thermokiefer für ein Verweilen in Ruhe sowie ein massives Gartenhaus mit Dachlager. Im Gartenhaus lassen sich ideal die Auflagen der Sitzmöbel lagern, dort könnte man auch eine Sauna einbauen. Insgesamt sind im hinteren Bereich circa 50

Quadratmeter Terrassenfläche teilweise mit Glasdach um auch bei Regen zu Grillen oder zu Chillen. Der Bereich ist im Sommer durch die Bepflanzung fast nicht einsehbar. Das Zentrum bildet der Pool welcher mit einem Glasschiebedach geschützt ist (unter dem Dach kann man Schwimmen) und auch bei schlechtem Wetter von circa März bis Oktober genutzt werden kann. Es entsteht dadurch auch keine Verdunstung des Wassers und hält die Temperatur. Ein weiteres Highlight des Pools ist eine Gegenströmanlage der Firma Binder BGA215 welche zu sportlichem athletischem Schwimmen einlädt (regulierbar) oder als Massagedüse genutzt werden kann. Für die Übergangszeit steht eine Wärmepumpe für den Pool zur Verfügung. Zum Schutz für Kinder odr fremder Nutzung ist der Pool abschließbar.

Auf der Südseite befindet sich eine weitere Terrasse/ Balkon von 14 qm bis zu 2/3 überdacht und bei den 2 Zimmern im Garagengeschoss befindet sich eine weitere Terrasse.

Der Garten ist sehr schön eingewachsen mit einem Kräuterbeet sowie ein Teil mit Gräsern umrahmt mit Natursteinen. Der Außenbereich ist pflegeleicht; kein Rasen zu mähen und die Geländer sind aus Edelstahl. Die Außenbeleuchtung wurden durch moderne LED Leuchten ersetzt.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer bis zu einer Raumhöhe von 3,90 Meter sowie die offene Galerie ein weiteres Schlafzimmer und das Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche mit einer Raumhöhe bis 3,20 Meter. Hier gibt es Abstellmöglichkeiten im Spitzboden und unter der Dachschräge. Alle Schlafräume haben einen neuen Laminatboden der Firma Haro tritty 100 Alpin Eiche natur V Fuge. Auf den Bildern noch nicht aktuell.

Die Garage hat einen Drehstromanschluss von 16 Ampere welcher für eine Wallbox genutzt werden kann. Diese wird als Fahrradraum genutzt. Aufwendige Außenanlage mit Natursteinen, massives Gartenhaus.

Alle Räume sind neu gestrichen als auch die Fassade außen mit Caparol Thermosan NQG.

Das Haus wird mit einer Wärmepumpe der Marke Kermi beheizt, Warmwasser wird frisch erzeugt dadurch keine Legionellen.

Die Photovoltaikanlage hat eine Leistung von 13 KW Peak mit Batteriespeicher 13 KW sowie Notstromfunktion Backup möglich.

Photovoltaikanlage und Wärmepumpe wurden von der Firma Ebner Weissach installiert somit vor Ort Service bei Störung und Wartung.

weitere Ausstattungen: Kaminanschluss im Wohnzimmer insgesamt 2 Kaminzüge, Fußbodenheizung im Wohnbereich und den Bädern, Echtholztüren, Bucher Vollholztreppe als auch Übergänge der Geschosse aus Holz (nicht die einfache Blechverkleidung), Kunststofffenster Salamander Profil, Eingangstür Vollholz mit Sicherheitsbeschlägen.

Wohnfläche 170 qm

Nutzfläche ca. 31 qm

Terrassenfläche circa 65 qm

Grundstück 327 qm

Sehr geringe Unterhaltskosten im Monat kein Gas kein ÖL.

Wasser / Abwasser	60 Euro
-------------------	---------

Strom netto (E-Auto incl.)	60 Euro
----------------------------	---------

Grundsteuer	30 Euro
-------------	---------

Vergleich mit Doppelhaushälfte in Weissach gleiches Baujahr	DHH Bj 2001
---	-------------

Doppelhaushälfte	gleiches Baujahr	598.000,00 €
gleicher Architekt	nicht freistehend Maklerprovi Prov	21.348,60 €
Energieausweis		D
Zwischensumme		619.348,60 €
Eckdaten:		
2 Stellplätze keine Garage		
Wohnfläche 147 qm		
Grundstück 287 qm		
Nutzfläche 25		
Baujahr 2001		
alte Ölheizung		
keine PV		
kein Pool		

Mein Angebot enthält diese Leistungen on top

Malerarbeiten innen und außen				18.000,00 €
Garage + 2 Carports				40.000,00 €
31 qm mehr Wohnfläche	31	4300		133.300,00 €
40 qm mehr Grundstück	40	600		24.000,00 €
neue Terrassenbeläge				5.000,00 €
Überdachungen der Terrassen				12.000,00 €
Kaminzug innen				4.000,00 €
Wärmepumpe				27.000,00 €
PV Anlage Speicher Back up möglich				30.000,00 €
Strom Garage 3 neue Außenleuchten LED				2.000,00 €
Gartenhaus Sonnendeck				15.000,00 €
2 weitere Duschbäder				25.000,00 €
Zwischensumme				954.648,60 €

Pool				80.000,00 €
------	--	--	--	-------------

ergäbe ein Verkaufspreis				1.034.648,60 €
gegenüber Doppelhaus				
Energieausweis von Energieberater				B/C

Mieteinnahmen möglich, Räume für Selbständigkeit oder Pflege der Eltern
eigener Wellnessbereich

Nebenkostenaufstellung
incl. Pool und E Auto

4 Personen Haushalt Berrechnung 2024 mit Pool und laden eines E Fahrzeugs

	jährlich	monatlich	2025 Vorschau
Grundsteuer bis 2024	360,00 €	30,00 €	
Grundsteuer ab 2025	278,12 €		23,18 €
Wasser	650,00 €	54,17 €	54,17 €
Gebäudeversicherung	202,00 €	16,83 €	16,83 €
Müll	240,00 €	20,00 €	20,00 €
Strom		96,00 €	96,00 €
 Zwischensumme		217,00 €	210,18 €
 Rückvergütung PV Anlage		39,00 €	39,00 €
 monatliche Nebenkosten		178,00 €	171,18 €