

# Exposé

## Villa in Calw

### KFW40 Stadtvilla am Waldrand - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-403761

#### Villa

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Sopart

75365 Calw  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.02.2026
Grundstücksfläche	495,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumiges 7 Zimmer-Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung

Gleich im Eingangsbereich stehen Ihnen ein praktisches Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, idealerweise als Büro oder Gästezimmer. Der anschließende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügig geschnitten und lichtdurchflutet lädt er zum Verweilen ein. Der neue Kamin rundet die behaglichen Stunden ab. Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Ausgestattet mit den neusten Siemens Küchengeräten und einer riesigen Kochinsel lassen sich bequem Speisen zubereiten. Durch die beiden 3m breiten Schiebetüren gelangt man in den wunderschönen nach Süden ausgerichteten Garten mit einem Wasserfall und einer Pergola. Dieses Stockwerk, die Wege um das Haus und der ebenerdige Eingang mit den überbreiten Türen sind Rollstuhlgängig ausgebaut – ein zusätzliches Merkmal für die Altersvorsorge.

Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit einer Umkleide und einem Bad on Suite. Durch die Ausrichtung zum Wald, der freistehenden Badewanne und der Bio-Sauna für zwei Personen sowie einer weiteren ebenerdigen Dusche steht der Erholung nichts mehr im Weg. Auf dem gleichen Stockwerk befinden sich die drei Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad. Zum perfekten Haushalt gehört natürlich auch ein Hauswirtschaftsraum angrenzend an das Kinderbad. So kann die Wäsche gleich dort erledigt werden, wo sie entsteht. Über eines der Kinderzimmer, den Hauswirtschaftsraum und die Elternumkleide gelangt man auf den großzügigen Balkon.

Aufgrund der vielen Rückfragen: Wir verkaufen das Haus, da wir aus beruflichen Gründen ins Ausland gehen.

## Ausstattung

- Stadtvilla Baujahr 2022 mit 2 Jahre Restgarantie
- KFW40 Haus
- Luft-Wärmepumpe (Kontrollierte Be- und Entlüftung MIT Kühlfunktion)
- Dachterrasse ca. 27 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung im Bad
- 9,05 KW PV-Anlage mit 10 KW Speicher
- Kera Holztür, 9fach Verriegelung mit Fingerprintöffnung
- Badausstattung: Alle drei Bäder verfügen über bodentiefe Duschen mit Grohe Unterputzarmaturen
- Elternbad mit freistehender Badewanne, Bio-Sauna und mit Geberit - Dusch-WC
- Fenster: Alu-Holzfenster abschließbar, 3-fach Verglasung mit Raffrollen
- Innentüren: Eiche Echtholz und Überbreite im EG
- Versteckte Schiebetür zum Wohnzimmer/Flur
- Küchenausstattung: Rempp Küche mit Siemens Studioline Küchengeräten (2 Backöfen, Kaffeevollautomat & Vakumierschublade) und Quooker-Wasserhahn (Kohlensäure und Heißwasser)
- Bodenbelag: Wildeiche Echtholzparkett geölt und Fliesen in den Bädern
- Kamin: CERA Designkamin mit Speichersteinen
- Garten: Der Garten und die gesamte Außenanlagen wurde 2022 von einem Professionellen Landschaftsgärtner designt und aufgebaut.

- Garten: 2 Biohort Gartenhäuser und 2 Biohort Hochbeete; 80001 Zisterne, Gardena Bewässerungssystem (Rasen und in allen Beeten), Gardena Mähroboter
- Parken: 3 Außenstellplätze mit Doppelgarage
- Sicherheit: Außenkameras mit Bewegungsmeldern, Anschluss für ext. Notstromaggregat, SmartHome Steuerung für das gesamte Haus, Video-Wechselsprechanlage mit Türöffner (EG&OG)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das 7 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich in einem Teilort der großen Kreisstadt Calw. Am Rande des Nordschwarzwalds birgt der Landkreis zahlreiche Wald- und Wiesenwege, welche für ausgiebige Fahrradtouren oder zum Wandern genutzt werden können.

Das Einfamilienhaus selbst befindet sich in direkter Waldrandlage und ist damit ein idealer Ort zum Wohnen und Entspannen. Zudem bietet die ausgezeichnete Lage auch kurze Wege zu allen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Wie zum Beispiel Lebensmittelgeschäft, Restaurants, Bäckereien, die Post oder Schulen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Von Oben



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten-Loungebereich

# Exposé - Galerie



Garten-Loungebereich



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wasserfall

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

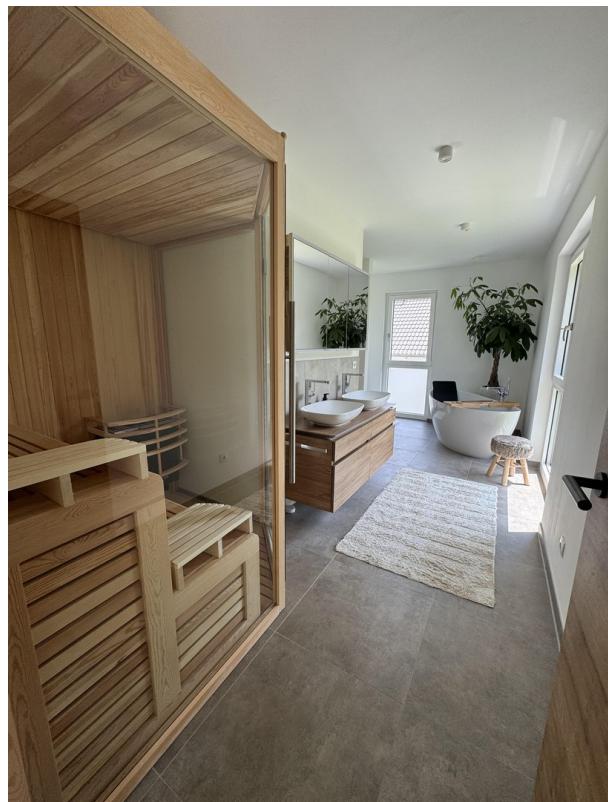


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Elternbad



Elternbad

# Exposé - Galerie

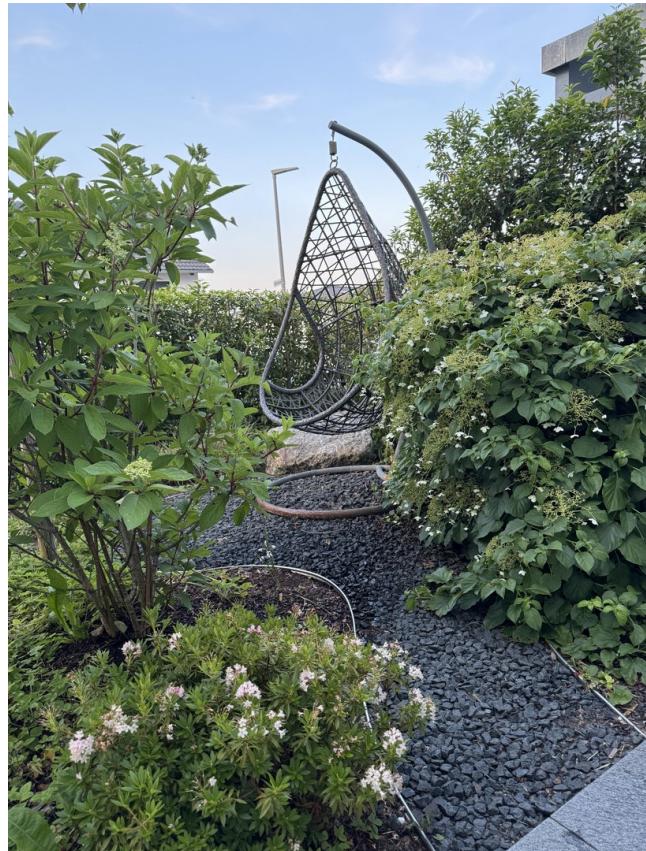


Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Hecke

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten