

Exposé

Doppelhaushälfte in Waiblingen

Doppelhaushälfte Bittenfeld



Objekt-Nr. OM-408271

Doppelhaushälfte

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Verkäufer

71336 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.09.2027
Grundstücksfläche	245,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	67,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine moderne Doppelhaushälfte in Holzständerbauweise aus dem Jahr 2020. Das Haus überzeugt durch energieeffiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung / Materialien und ein helles, offenes und freundliches Wohnambiente.

Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche:

- 245 m² Grundstück
- 147 m² Wohnfläche
- 67 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer + großen Wohnraum im UG mit Tageslicht

Der offene Arbeitsbereich im OG lässt sich als 2. Kinderzimmer abteilen. Zählt man den Hobbyraum als Zimmer mit, ergeben sich 5 Zimmer.

Bauweise & Energie:

- Energieeffizienzklasse KfW 55
- Holzständerbauweise, Baujahr 2020
- Stahlbetonkeller
- Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage (9,9 kWp)
- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster
- Fassade verputzt bzw. teilweise horizontale Lärche-Stülpchalung

3. Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Hochwertige Einbauküche vom Schreiner
- Einbauschrank als Garderobe und Schuhschrank im Eingangsbereich vom Schreiner
- hochwertige Landhausdielen im gesamten EG
- Zwei Galerieebenen in Kinderzimmer und OG
- Sehr helle Räume dank vieler Fenster und zweier Dachflächenfenster und Lichthof.

Bäder:

- Hauptbad mit Badewanne, Dusche und WC im OG
- Zusätzliches Duschbad mit WC im EG

Weitere Merkmale:

- Keller
- Carport
- Fester Gartenschuppen
- Überdachter Fahrradunterstellplatz

- Terrasse nach Norden und Terrasse nach Süden

- Zisterne für Brauchwasser im Garten

4. Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Einbaugarderobe

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich

- Zugang zur Süd- und Nordterrasse

- Duschbad mit WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

- offenes Arbeitszimmer mit Galerie, Abtrennung für 2. Kinderzimmer möglich.

Kellergeschoss:

- Kellerraum

- Waschküche mit Technik

- großes Hobbyzimmer (32m²) mit Wohnraumqualität und Tageslichtfenster

5. Außenbereich

- Pflegeleichter Garten

- Süd- und Nordterrasse für flexible Nutzung

- Carport und zusätzlicher Stellplatz davor

- Solider Gartenschuppen, gleichschließend mit Haustüre

- Fahrradunterstellplatz

6. Energie & Technik

- Energieeffizienzstandard KfW 55

- Energieausweis (A++) liegt vor

- Effiziente Wärmepumpe von Vaillant

- Fußbodenheizung im EG, OG, teilweise UG

- PV-Anlage 9,9 kWp, Solar Edge Wechselrichter

- Zweirichtungsstromzähler, Smart Meter

- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster

- Smart Home BUS System Theben Luxor Living für Jalousien/Rollläden und Licht. Schalter individuell programmierbar.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien mit einem oder zwei Kindern bzw. Paaren, die modernes Wohnen in naturnaher und familienfreundlicher Umgebung schätzen. Hier können Sie einfach einziehen und sich

wohl fühlen. Renovierungsmaßnahmen sind nicht nötig, da sich die Immobilie in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand befindet.

Individuelle Einbauküche vom Schreiner gefertigt mit Naturstein-Granit Arbeitsplatte, Induktionskochfeld Bora Pure mit Abzug,

Einbaubackofen, -microwelle, -dampfgarer, -spülmaschine und -kühlschrank. Die Küche sowie die Einbauschränke im Eingangsbereich müssen übernommen werden.

Verfügbar nach Absprache, frühestens September 2027, derzeit noch bewohnt.

Besichtigung ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache

Die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung bei Besichtigung ist obligatorisch.

Grundrisse und Exposé sende ich gerne per Mail zu.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in Waiblingen-Bittenfeld, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil der großen Kreisstadt Waiblingen. Bittenfeld bietet eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter und sehr guter Anbindung an die umliegenden Städte wie Waiblingen, Winnenden, Ludwigsburg und Stuttgart.

ÖPNV:

- Gute Busanbindungen vor allem Richtung Waiblingen
- Regelmäßige Verbindungen zum S-Bahn-Anschluss in Waiblingen (S2, S3 Richtung Stuttgart, Flughafen und Backnang)

Einkaufsmöglichkeiten:

- Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, Tankstelle und kleinere Geschäfte direkt im Ort
- Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in Waiblingen, Winnenden und Ludwigsburg

Ärztliche Versorgung:

- Allgemeinarzt, Zahnärzte in Bittenfeld, weitere Fachärzte in Waiblingen

Bildung & Betreuung:

- Kindergarten und Kindertageseinrichtungen im Ort
- Grundschule in Bittenfeld
- Weiterführende Schulen in Waiblingen

Freizeitaktivitäten:

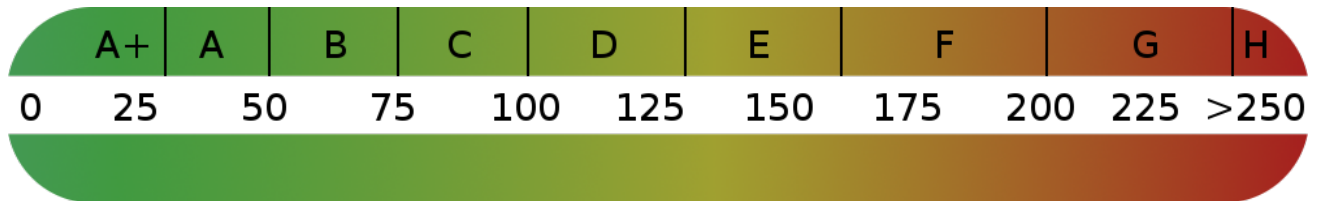
- Freibad im Ort
- Sportverein TV Bittenfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Arbeit mit Galerie OG

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Treppe

Exposé - Galerie



Küche



Küche Detail



Essen

Exposé - Galerie

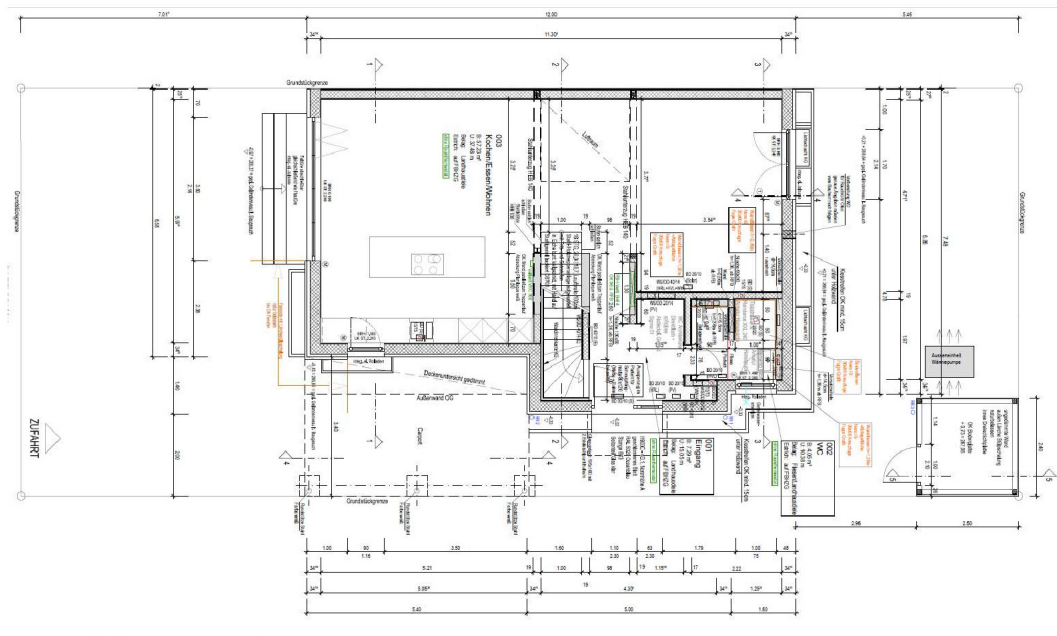


Wohnen

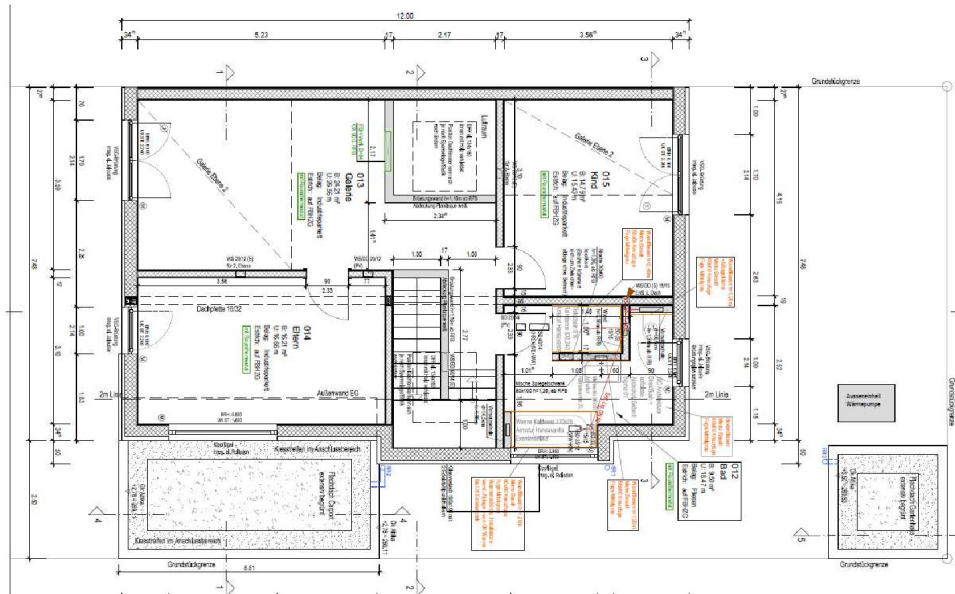


Küche

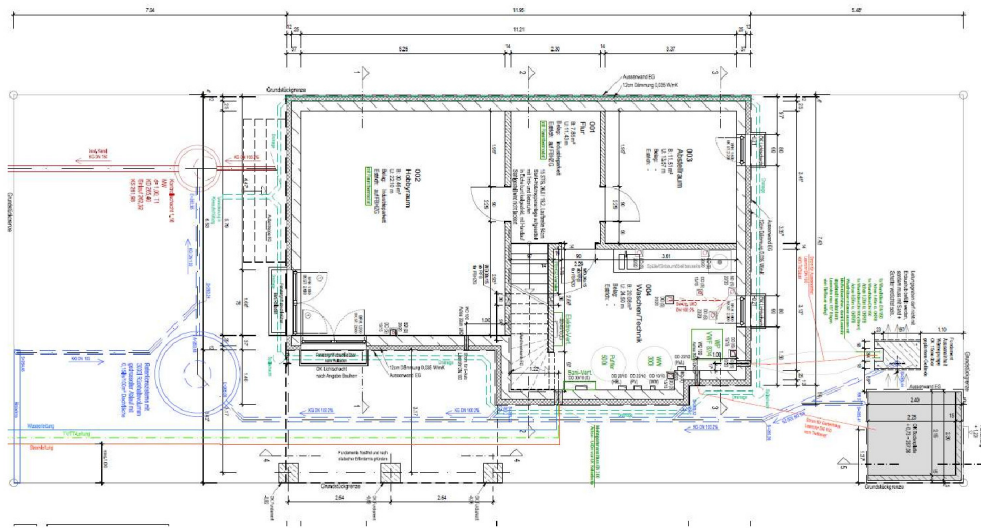
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

