

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Aidlingen

**TRAUMHAFTE 4½-ZIMMER-WOHNUNGEN 91m² AM
NATURSCHUTZGEBIET VENUSBERG „71134 AIDLINGEN“
OHNE MAKLER**



Objekt-Nr. OM-416039
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **449.000 €**

71134 Aidlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m²	Etage	1. OG
Nutzfläche	25,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

AM EINGANG ZUM SCHWARZWALD! AM FUSSE DES NATURSCHUTZGEBIET
VENUSBERG71134 AIDLINGEN – PROVISIONSFREI**

Die Wohnung befindet sich in einem 3 Familien Haus!!!

LICHT, WEITE & WOHLFÜHLAMBIENTE:

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur eine Wohnung – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Diese außergewöhnliche, ca. 91 m² große, helle 4½-Zimmer-Wohnung in einem charmanten Dreifamilienhaus liegt direkt am Fuß des Naturschutzgebietes Venusberg und verbindet modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl.

Architektur, die begeistert – Wohnen mit Charakter

Schon beim Betreten spürt man, dass diese Wohnung etwas Besonderes ist: Die großzügigen Wohnbereiche unterstreichen den offenen, lichtdurchfluteten Charakter. Keine typische Wohnung, sondern ein Raumgefühl voller Weite und Großzügigkeit.

Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit hochwertigem Granitboden oder Feinsteinzeug ausgestattet.

KOCHEN MIT STILL:

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein:

- moderne Einbauküche in zeitlosem Weiß
- perfekt abgestimmte Arbeitsplatte im Ton des Granitbodens
- Hochbackofen, Geschirrspülmaschine sowie Kühl-Gefrier-Kombination

Ein Ort, an dem Kochen Freude bereitet.

WÄEME DIE MAN SEHEN KANN:

Für behagliche Winterabende sorgt der stilvolle Kaminofen im Wohnbereich.

Das Flammenspiel durch die großen Sichtfenster schafft eine Atmosphäre, die man jeden Tag aufs Neue genießen möchte.

DER GROSSE SÜD/WEST BALKON 15 m²:

An warmen Tagen erweitert der großzügige 15 m² Südwest-Balkon mit elektrischer Markise Ihre Wohnfläche nach draußen.

Ob Grillabende, entspannte Stunden in der Sonne oder ein Glas Wein zum Sonnenuntergang – hier ist Platz zum Leben.

RÜCHZUGSORT KOMFORT:

- 3 Schlafzimmer – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- separates Gäste-WC
- durchdachter Grundriss
- mindestens 80 cm Kniestock in allen Räumen für optimale Stellmöglichkeiten
- anteiligen Kellerraum von ca. 25 m²

• Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vor der Garage und 4 m² Geräteschuppen

Der Quadratmeterpreis liegt – bei 4.935 € pro m².

Die Wohnungen wurde 2014 neu gebaut. Die Beheizung erfolgt über eine Zentrale Pelletheizung.

Ausstattung

Die Wohnung hat eine neue Einbauküche. Ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken. Das Bad hat eine Dusche, eine Badewanne und ein großes Waschbecken und ein WC. Eine Fußbodenheizung und einen Kaminofen der mit Holz beheizt werden kann. Alle Rolladen an den Fenstern, Dachflächenfenstern, Markise und die Dachflächenfenster sind elektrisch. Inklusive Garage mit elektrischem Tor und einen eigenen 25 m² Keller über einen separaten Kellereingang (dieser muss noch gebaut werden) Waschmaschinenanschluss im Bad.

Die Grundfläche der Dachwohnung 91m² ist wie folgt berechnet worden:

Um Quadratmeter unter Dachschrägen zu berechnen, teilst man die Fläche in Zonen ein: Über 2 Meter Höhe zählt voll (100 %), zwischen 1 und 2 Metern nur zur Hälfte (50 %), unter 1 Meter wird nichts angerechnet; gemessen wird die Grundfläche (Breite x Länge) in jeder Höhenzone und dann entsprechend umgerechnet, um die tatsächliche Wohnfläche zu ermitteln, erklärt unter anderem. Somit ist die Grundfläche der Wohnung 102 m². Der Kniestock ist überall mind. 80 cm.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Aidlingen gilt als die Perle des Heckengäus und überzeugt durch seine äußerst zentrale Lage zwischen dem Schwarzwald und der Landeshauptstadt Stuttgart. Stuttgart erreichen Sie mit dem PKW in nur ca. 30 Minuten. Alternativ steht Ihnen die S-Bahn zur Verfügung, deren nächster Anschluss in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Die nächstgelegenen großen Kreisstädte Böblingen, Calw und Sindelfingen befinden sich in einer Entfernung von rund 12 Kilometern. Die Autobahn A81 ist in ca. 10 Minuten erreichbar, das Leonberger Kreuz mit Anschluss an die A8 in etwa 15 Minuten – ideale Voraussetzungen für Pendler und Vielreisende.

Aidlingen verfügt über eine sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe haben sich hier niedergelassen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie REWE, Netto sowie mehrere Bäckereien, Metzgereien, Gemüsehändler, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch kulinarisch bietet Aidlingen ein vielseitiges und ansprechendes Angebot: Von traditioneller schwäbischer Hausmannskost über italienische und Türkische Spezialitäten bis hin zu Café, Eisdiele und einem American Diner ist für jeden Geschmack etwas dabei.

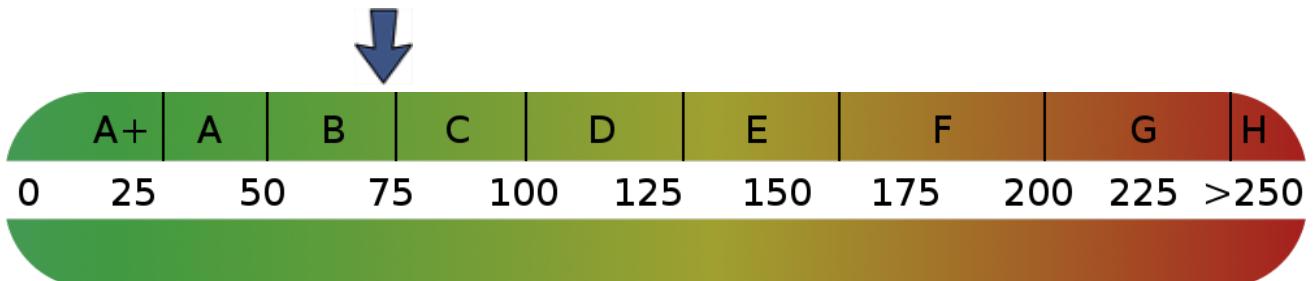
Für Erholung und Freizeitgestaltung eröffnet die hervorragende Lage zahlreiche Möglichkeiten. Direkt vor der Haustür beginnen vielfältige Rad- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Touren einladen. Das idyllische Naturschutzgebiet Venusberg ist in nur etwa 15 Gehminuten erreichbar. Das Freibad Gärtringen ist in 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Zudem bietet Aidlingen eine große Auswahl an Vereinen, die ein breites Spektrum an sportlichen, kulturellen und sozialen Aktivitäten anbieten.

Infrastruktur:

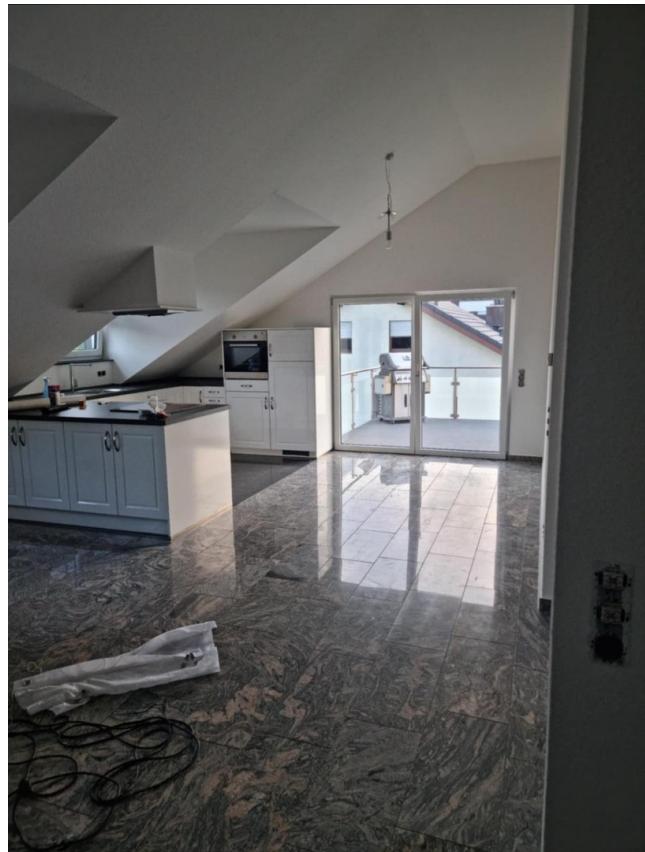
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

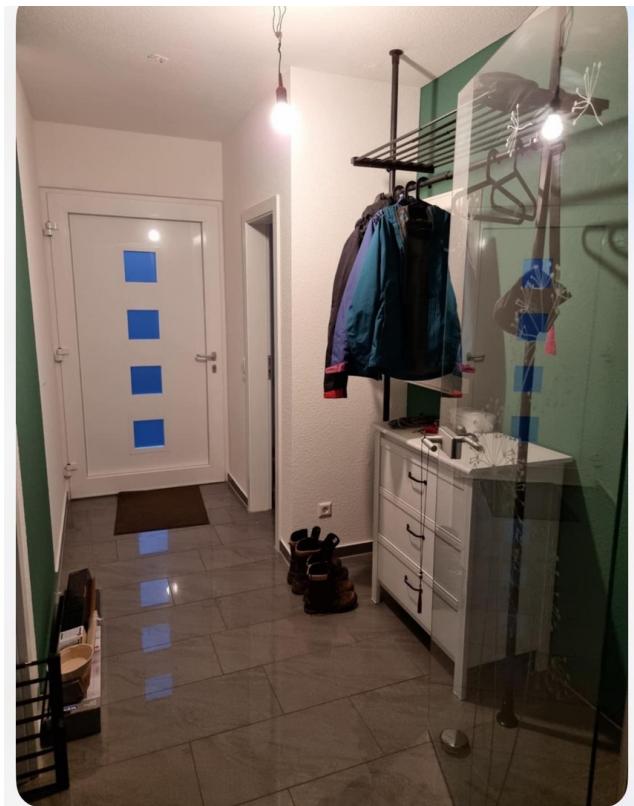


Wohnen-Küche

Exposé - Galerie



Eingang



Exposé - Galerie



Kamin



Einbauküche

Exposé - Galerie

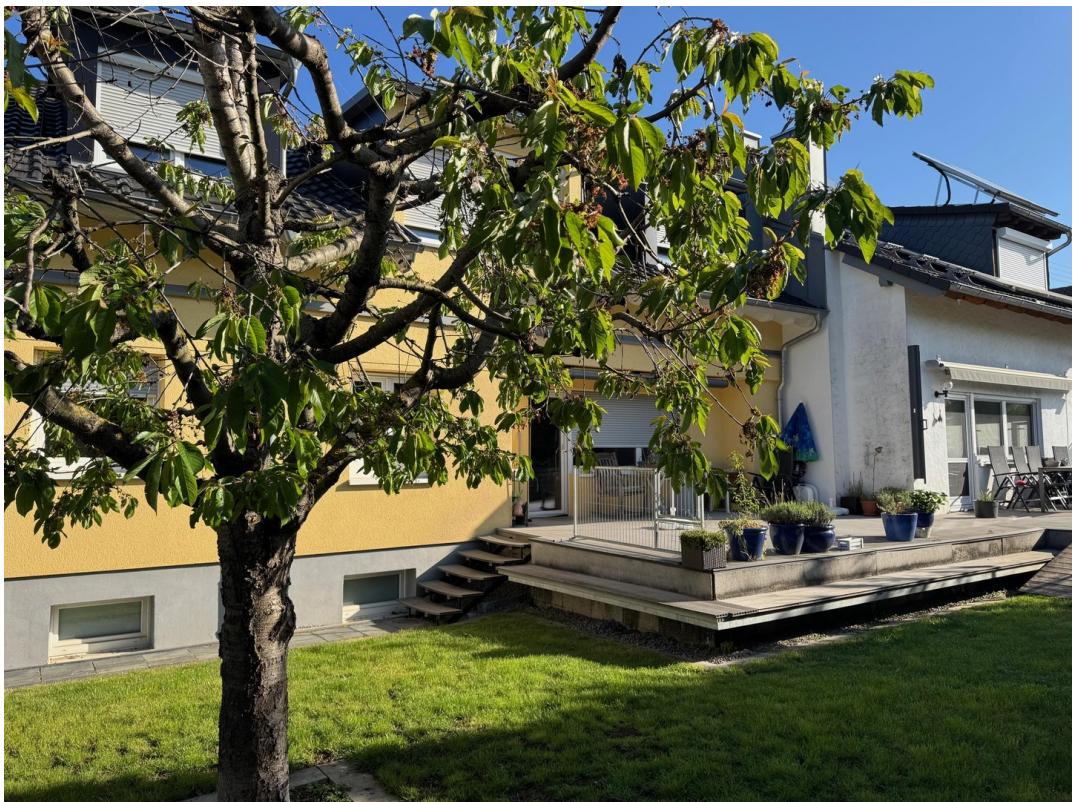


Balkon Süd/West



Südseite

Exposé - Galerie



Südseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

Kind	1 *	2,95 *	2,75 =	8,11 m ²	
	1 *	1,65 *	0,65 =	1,07 m ²	
	-1 *	0,80 *	1,25 =	-1,00 m ²	8,19 m ²
Kind 2	1 *	2,95 *	2,66 =		7,85 m ²
Bad	1 *	2,95 *	3,65 =	10,77 m ²	
	-0,5 *	0,55 *	0,55 =	-0,15 m ²	10,62 m ²
Flur	1 *	1,80 *	2,95 =	5,31 m ²	
	1 *	1,20 *	2,80 =	3,36 m ²	8,67 m ²
Ankleide	1 *	1,63 *	2,90 =		4,71 m ²
Schlafen	1 *	4,28 *	2,90 =	12,40 m ²	
	1 *	1,04 *	2,00 =	2,08 m ²	14,48 m ²

Wohnfläche Wohnung 2 brutto

Wohnfläche Wohnung 2 abzügl.

3% Putz

Wohnung 3

Dachgeschoss

Zimmer	1 *	3,56 *	4,01 =	14,28 m ²	
	-1 *	3,56 *	1,02 =	-3,63 m ²	10,64 m ²
Diele	1 *	1,40 *	3,51 =	4,91 m ²	
	1 *	0,63 *	2,00 =	1,26 m ²	6,17 m ²
WC	1 *	1,39 *	1,39 =		1,93 m ²
Bad	1 *	2,75 *	1,65 =	4,54 m ²	
	1 *	2,01 *	0,56 =	1,13 m ²	5,66 m ²
Schlafen	1 *	3,01 *	4,18 =		12,58 m ²
Zimmer 2	1 *	4,26 *	2,79 =	11,89 m ²	
	1 *	1,06 *	1,77 =	1,88 m ²	13,76 m ²
Wo-/Essber. & Küche	1 *	7,45 *	3,98 =	29,65 m ²	
	1 *	1,06 *	1,77 =	1,88 m ²	
	1 *	1,06 *	2,77 =	2,94 m ²	
	1 *	2,03 *	0,42 =	0,85 m ²	
	1 *	1,74 *	0,75 =	1,31 m ²	
	1 *	1,14 *	1,85 =	2,10 m ²	
	-1 *	0,45 *	0,45 =	-0,20 m ²	38,52 m ²
Balkon	0,25 *	5,25 *	3,00 =		3,94 m ²

Wohnfläche Wohnung 3 brutto

Wohnfläche Wohnung 3 abzügl.

3% Putz

Gesamt-Wohnfläche

Flächen der Wohnung 3

Exposé - Grundrisse

The screenshot shows a floor plan of a house with various rooms labeled: Balkon (15.19), Zimmerschlaf (10.63), Diele (6.18), Bad (5.64), Schlafr (12.57), Kind 1 (8.22), Kind 2 (7.86), Flur (8.67), Zimmer 2 (13.76), Ankleide (4.73), and Schlafr (14.52). The plan includes dimensions for walls and rooms, and a legend indicating room types (e.g., 3, 2, 1). A vertical column on the right contains text from Bauher, including 'BAUHER BV', 'ADDRESS Uhljan 71134 PLANNING Dac', and 'BAUHER Nicol Uhljan 71134 BAUHER ARCHITECTURE'. The top navigation bar includes 'Menü', 'Alle Tools', 'Bearbeiten', 'Konvertieren', 'Elektronische Signaturen', 'Text oder Tools suchen', 'Freigeben', and 'Anmelden'.