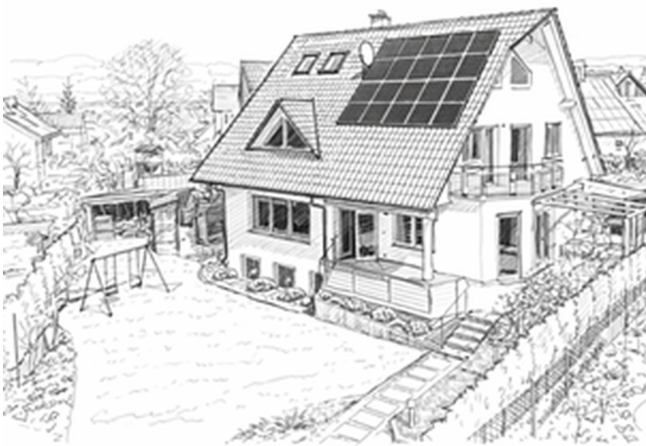


# Exposé

## Einfamilienhaus in Baienfurt

**Exklusives Einfamilienhaus 190qm2 plus ELW /  
Bürofläche 70qm2 Nahe FH Weingarten**



Objekt-Nr. OM-419982

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Hausverkauf

88255 Baienfurt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	676,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. 190 qm<sup>2</sup> und 676 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich in Baienfurt. Das Haus verfügt über 6,5 Zimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf 3 Etagen. Die gehobene Innenausstattung und die Garage für Ihr Fahrzeug unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Zusätzlich befindet sich im UG eine 70qm<sup>2</sup> große(s) Büro oder ELW mit Küche und Bad. Des Weiteren befindet sich im DG ein 30qm<sup>2</sup> großer ausgebauter Raum als möglicher Rückzugsort / Gästezimmer / Jugendzimmer.

## Ausstattung

Ruhige Sackgasse, Blick ins Schussental, Fußbodenheizung, Kachelofen, Pelletsheizung, PV-Anlage, Wallbox, Sauna, Wäscheabwurf, Regenwasserzisterne, Balkon, Dachterrasse, Terrasse, Freisitz, großes Gartenhaus, 2,65m Deckenhöhe im EG, neue Küchen EG und UG (2024), ausgebauter Dachspitze mit 30qm<sup>2</sup> Nutzefläche und ELW oder Büro mit 70qm<sup>2</sup>.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Exposé auf Anfrage und nach Erhalt Ihrer Kontaktdaten.

## Lage

Neubriach gehört offiziell zur Gemeinde Baienfurt, ist jedoch in seiner Lage und Ausrichtung stark an Weingarten angebunden.

Die Nähe zur Weingartener Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zur Hochschule macht den Standort besonders attraktiv.

Viele Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Weingarten schnell erreichbar, wodurch Neubriach die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der urbanen Infrastruktur Weingartens verbindet.

### **Infrastruktur:**

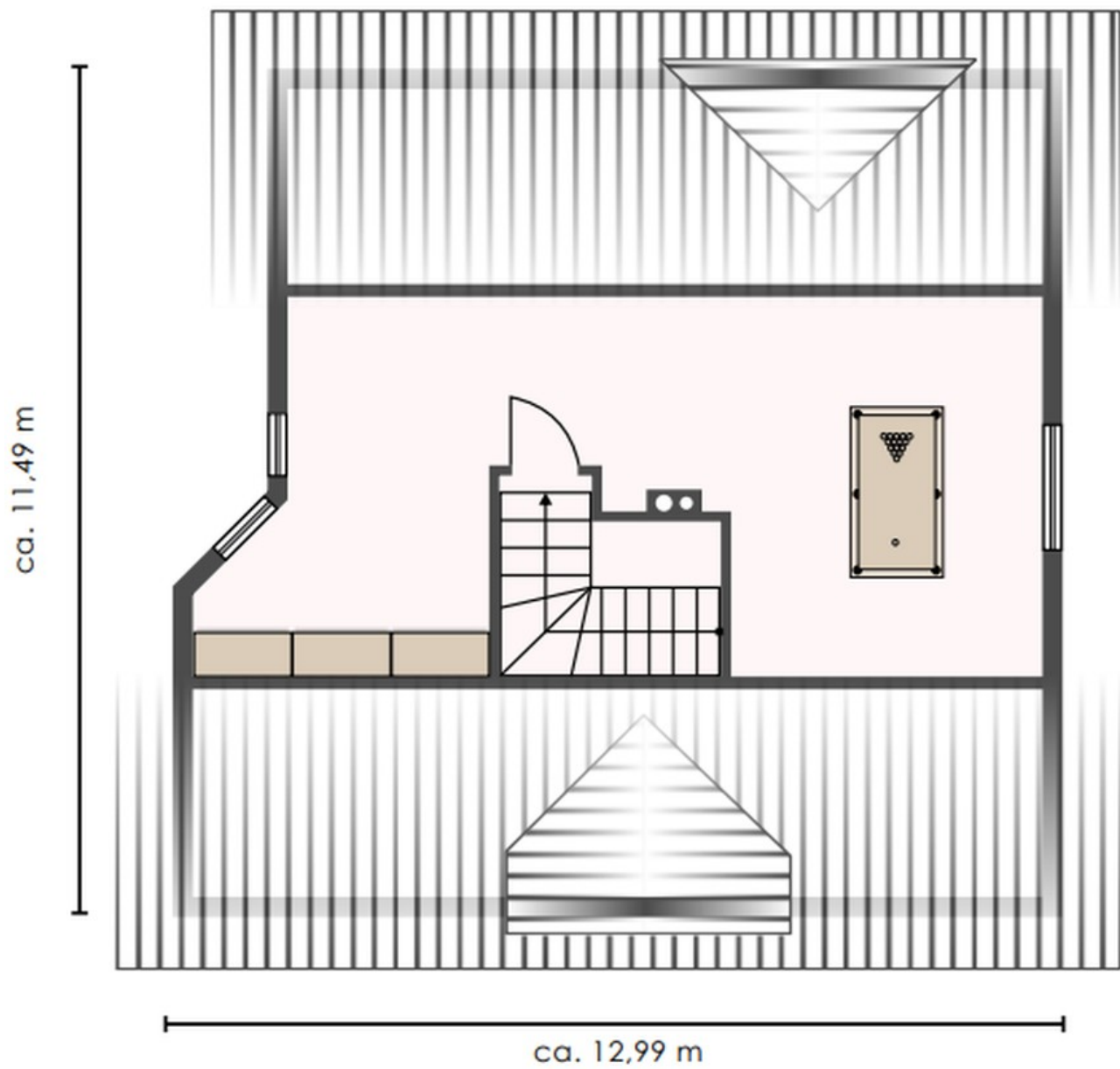
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

# Exposé - Grundrisse

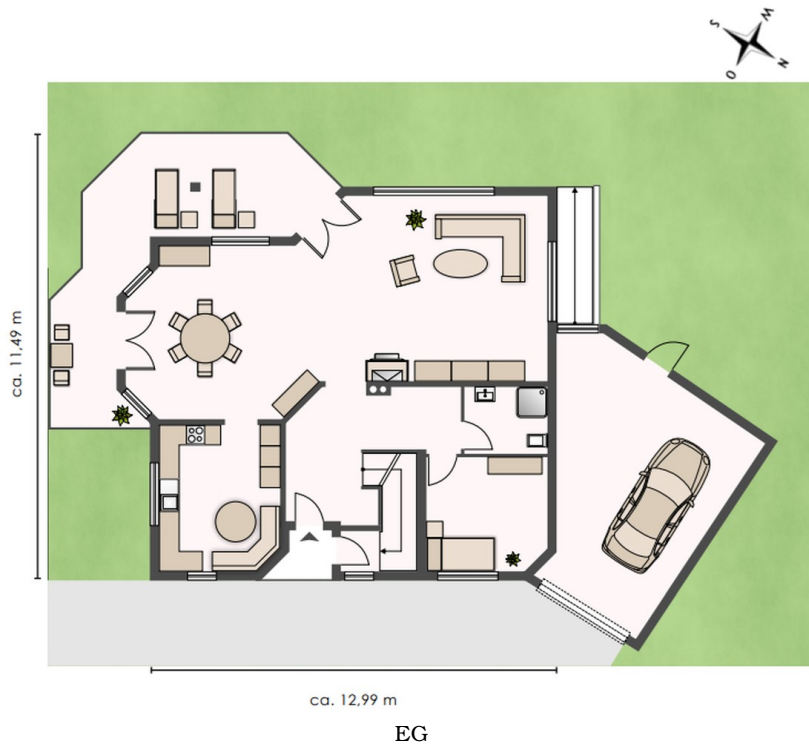
## Grundriss Dachgeschoss



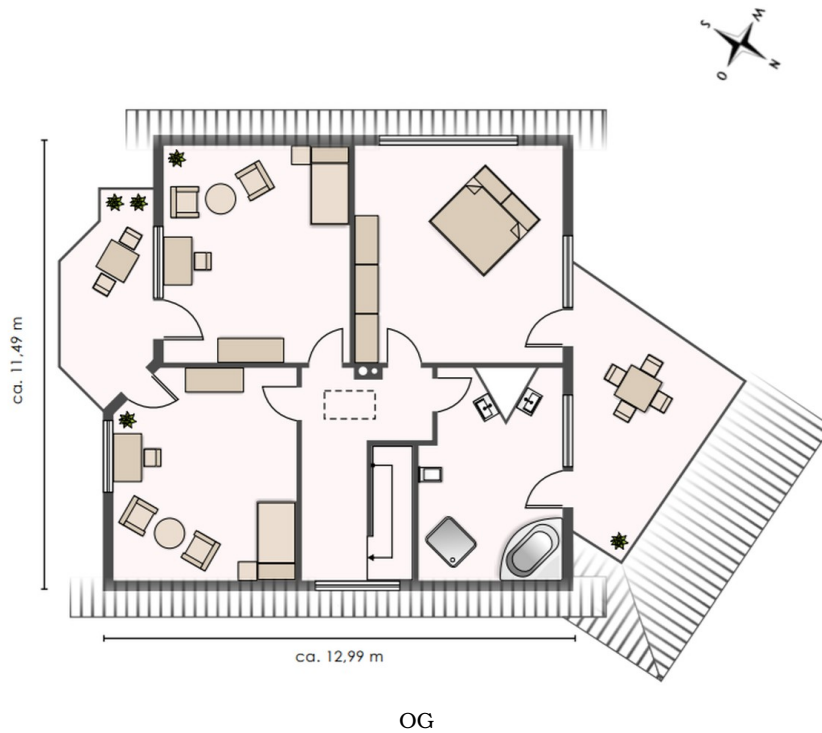
DG

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss

