

# Exposé

## Einfamilienhaus in Steinenbronn

### Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung "Provisionsfrei"



Objekt-Nr. OM-420570

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **898.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Jäger

71144 Steinenbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	444,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	421,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hell und lichtdurchflutet, mit versetzten Ebenen gebaut, inklusive Galerie, offenem Kamin und Saunabereich bietet dieses Haus ein ganz einzigartiges und besonderes Wohnambiente.

Ob zu zweit exklusiv wohnen, modernes arbeiten von zu Hause oder für die große Familie alles ist großzügig und komfortabel gestaltet.

Der Hauptbereich mit seinen ca. 230 m<sup>2</sup> besticht durch seine offene und zugleich durchdachte Raumaufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Er begeistert mit 6 Zimmern, einem offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin, einer modernen, integrierten Küche, einem großzügigen klimatisierten Schlafzimmer und großem angrenzendem Bad sowie separatem WC.

Große Fensterfronten sorgen für helle Räume und einen herrlichen Blick in den Garten.

Die charmante Einliegerwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> verfügt über einen separaten Eingang, Waschküche und Abstellraum.

Sie ist ebenfalls mit versetzten Wohnebenen sehr hell und mit hochwertigen Materialien und moderner Einbauküche ausgestattet.

Das Haus besitzt eine große Doppelgarage mit Stellplätzen davor, sowie einen weiteren eigenen Stellplatz für die Einliegerwohnung.

Das äußerst gepflegte Grundstück mit ca. 450 m<sup>2</sup> sowie der schöne Garten mit seiner eigenen Grillstelle lädt zum Entspannen und Feiern ein.

Die Terrasse mit ihrem Glasdach sowie Beschattung und Heizung kann das ganze Jahr genutzt werden.

Das Haus wird noch bewohnt und ist verfügbar nach Absprache.

Das Haus kann teilmöbliert erworben werden.

Die gesamte Immobilie wurde laufend modernisiert, sodass keine akuten Investitionen zur Sanierung bestehen.

Das Haus präsentiert sich als äußerst attraktiv und gepflegt mit Wohlfühlcharakter.

Perfekt für alle, die Komfort, Platz und eine exklusive Wohnatmosphäre suchen.

Das Haus wird von Privat, provisionsfrei verkauft.

## Ausstattung

Haupthaus:

- Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen
- Hochwertige Böden, Marmor, Echtholz, Fliesen
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Tageslichtbad mit hochwertiger Badausstattung wie z.B. ebenerdigem Duschbereich
- Großes separates WC
- Elektrische Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer klimatisiert
- Offener Innen- und Außenkamin

- Warmwasseraufbereitung durch PV-Anlage
- Saunabereich
- Große Überdachte Terrasse inklusive Beschattung und Heizung
- Elektrische Rolläden
- Doppelgarage mit elektrischen Garagentoren sowie 2 Stellplätzen
- Hauswirtschaftsraum
- Glasfaseranschluss der Telekom

Einliegerwohnung:

- Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup> auf 2 Teilebenen
- Hochwertige Böden, Echtholz, Fliesen
- Helles großes Wohnzimmer
- Großes Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Hochwertiges Bad mit ebenerdigem Duschbereich
- Separate Terrasse mit elektrischer Beschattung
- Elektrische Rolläden
- Separater Eingang
- Separater Waschbereich mit Abstellraum
- Separater Stellplatz

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

- Permanente Modernisierung und Instandhaltung, dadurch kein Sanierungs- und Investitionsstau!
- Keine Kosten zur Renovierung von Küche, Bad und WC!
- Letzte Modernisierung 2024!
- Einliegerwohnung ist vermietet (return of investment)!
- Energieausweis und Wohnflächenberechnung ist vorhanden
- Es ist von Vorteil, wenn zur Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung oder Bonitätsauskunft vorliegt.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohngegend in der eigenständigen Gemeinde Steinenbronn am Rande des Naherholungsgebietes Siebenmühlental.

Die direkte Randlage zu Wald und Feldern bietet hervorragende Möglichkeiten zur

Entspannung und Freizeitgestaltung.

Bushaltestellen, Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Für Berufspendler optimal, denn Steinenbronn liegt direkt vor den Toren von Böblingen/Sindelfingen und bietet zudem eine gute Anbindung nach Tübingen und Stuttgart sowie zur Autobahn, Flughafen Stuttgart und Messe Stuttgart.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie

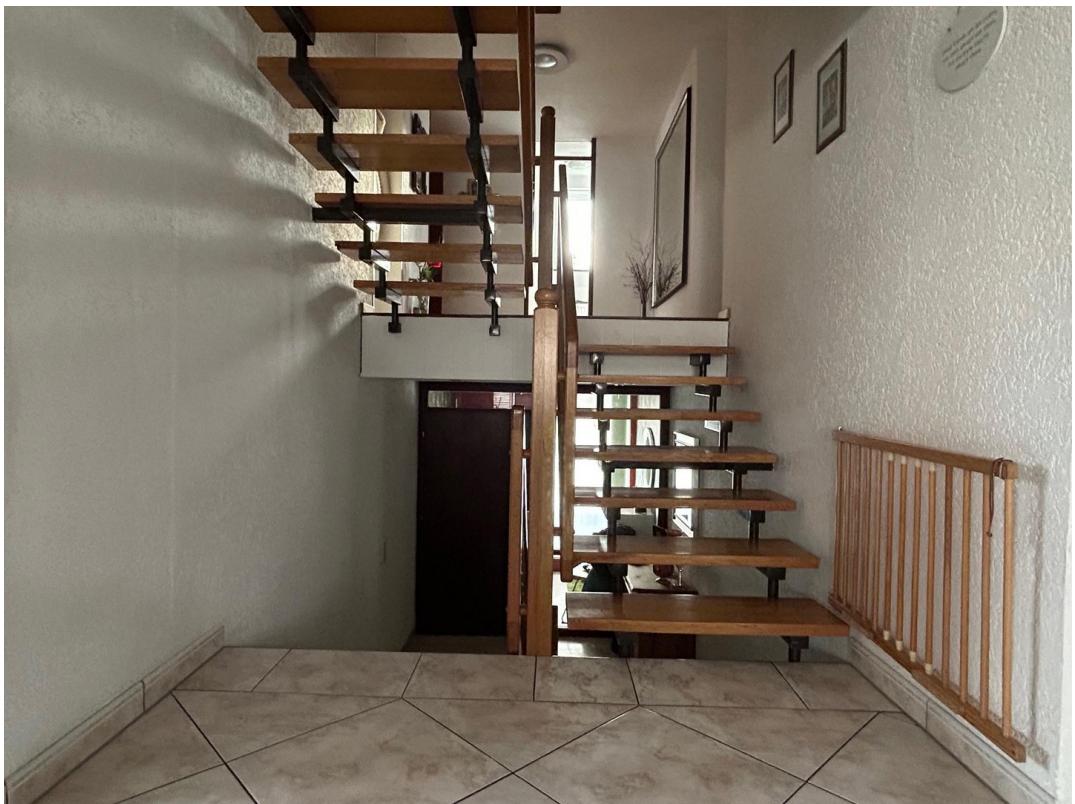


Haus



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Windfang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



großes WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer klimatisiert

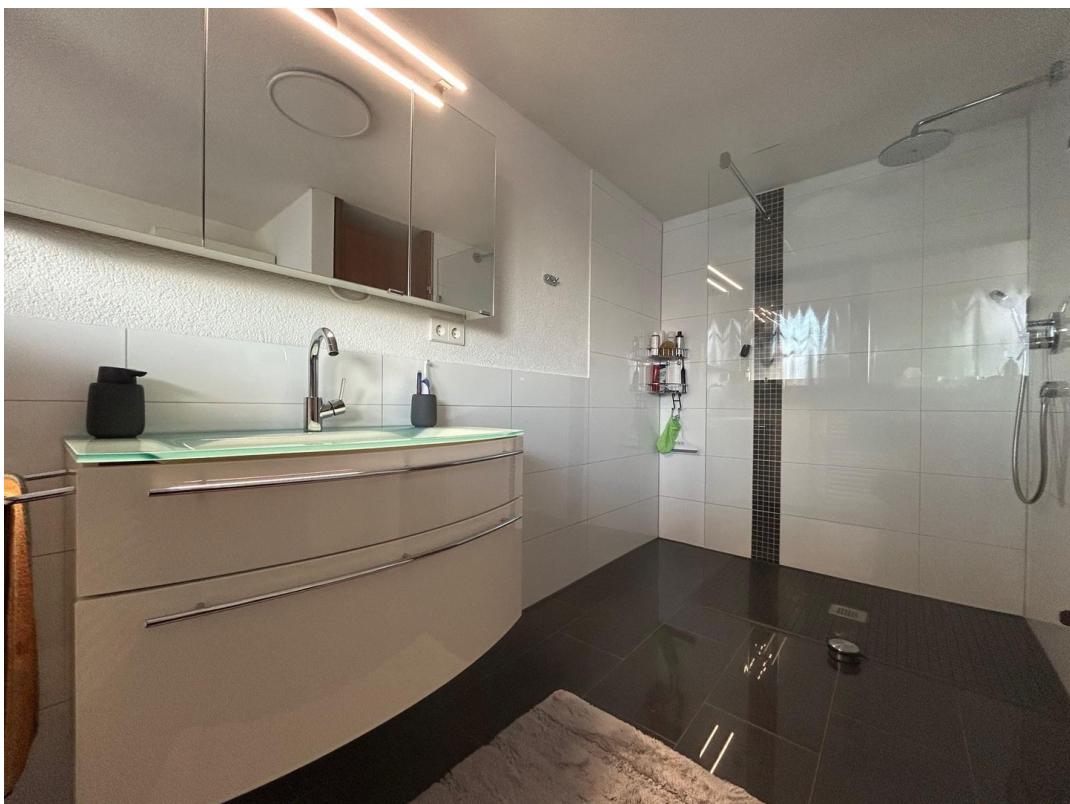


Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie

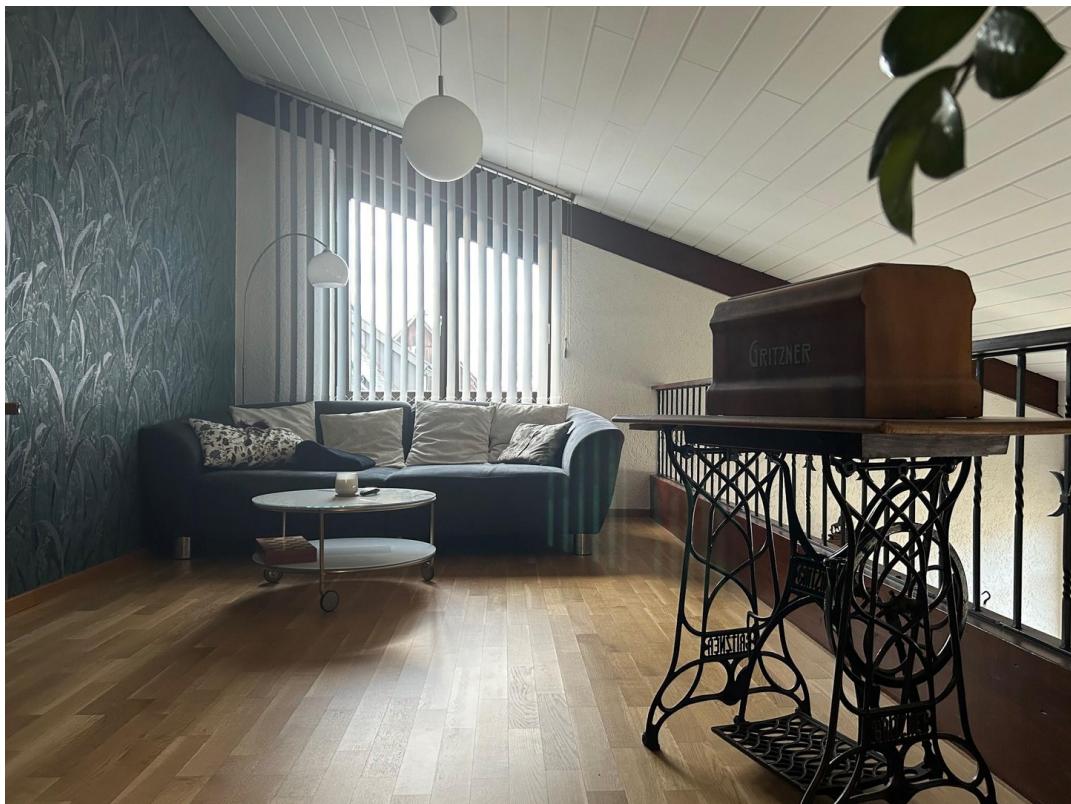


Tageslichtbad



Bad ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



Galerie Wohnen/Erholen



Galerie Büro

# Exposé - Galerie



Sauna



Eingang Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie

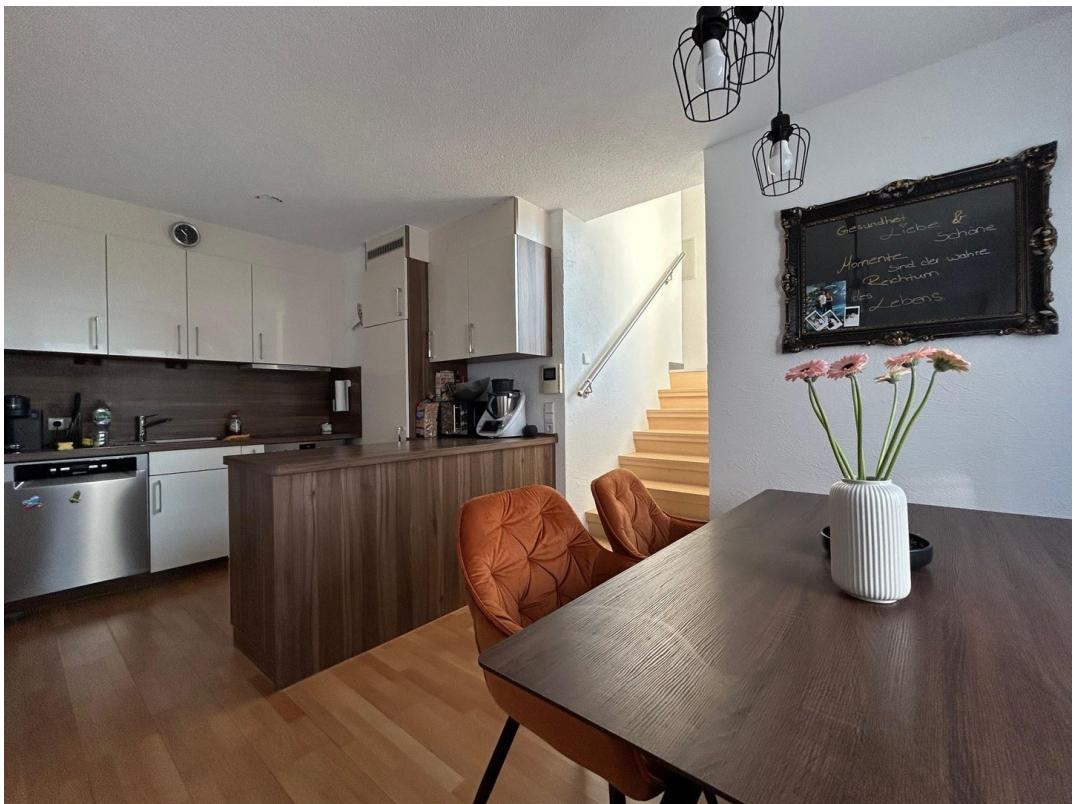
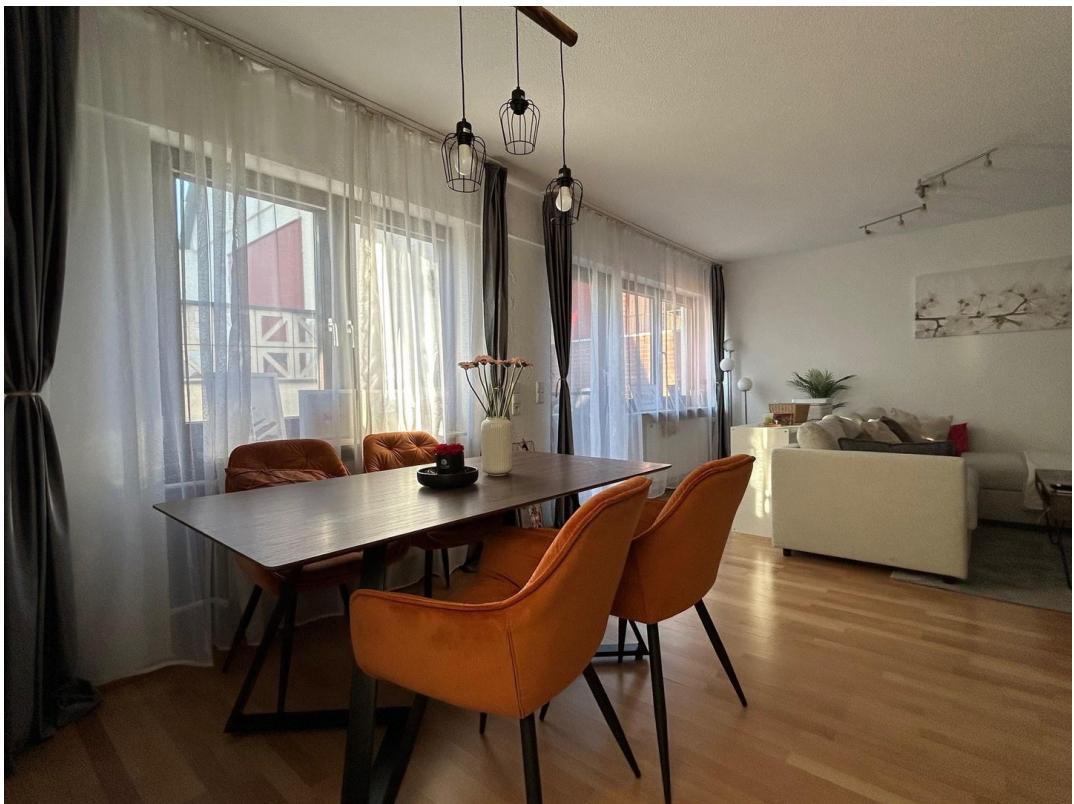


Wohnbereich



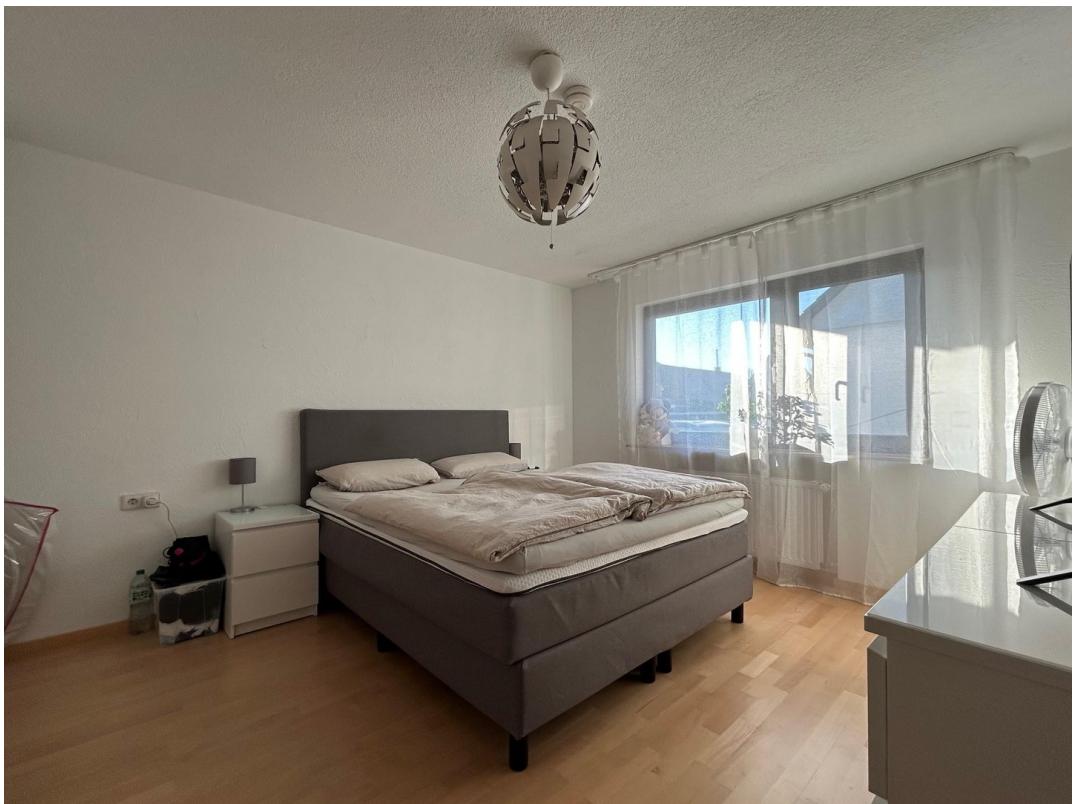
Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad ebenerdige Dusche

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

