

Exposé

Landhaus in Weil der Stadt

Stilvolles Landhaus mit vielseitig nutzbarer Werkstatt



Objekt-Nr. OM-426577

Landhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Zacher

71263 Weil der Stadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	214,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m²	Stellplätze	4
Nutzfläche	110,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes kernsaniertes Einfamilienhaus im Landhausstil mit großer Werkstatt – ideal für Selbstständige, Handwerker und Familien

Kaufpreis: 675.000 € VB

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet den Charme eines Landhauses mit modernem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Untergeschoss stammt aus dem Baujahr 1956, das Obergeschoss wurde 2004 in hochwertiger Holzständerbauweise errichtet. In den Jahren 2016/2017 wurde das gesamte Haus umfassend kernsaniert und hochwertig modernisiert.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Altholzbalken, hochwertigen Parkett- und Fliesenböden sowie einer gemütlichen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die ca. 30 m² große Sonnenterrasse, die den fehlenden Garten perfekt ersetzt und viel Platz zum Entspannen, Grillen oder für gesellige Abende bietet.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die ca. 95 m² große Werkstatt. Ob als Atelier, Architekturbüro, Hobbywerkstatt oder für Selbstständige – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Auch für Auto- und Motorradliebhaber, Elektriker, Schreiner oder andere Handwerksbetriebe bietet die großzügige Fläche ideale Voraussetzungen.

Ausstattung auf einen Blick

- * Einfamilienhaus/Landhaus
- * Untergeschoss Baujahr 1956
- * Obergeschoss Baujahr 2004 (Holzständerbauweise)
- * Kernsanierung 2016/2017
- * Ca. 120 m² Wohnfläche
- * 4 Zimmer
- * Offener Wohn- und Essbereich
- * Ca. 30 m² große Terrasse
- * Ca. 95 m² Werkstatt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- * Grundstück ca. 213 m²
- * 3 Stellplätze
- * Energieeffizienzklasse C
- * Fassadendämmung mit Holzfaserdämmplatten
- * Gastherme
- * Rauputz
- * Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- * Sichtbare Altholzbalken

Ideal geeignet für:

- * Selbstständige und Freiberufler
- * Handwerker (z. B. Elektriker, Schreiner, Installateure)

* Architekten oder Künstler mit Atelierbedarf

* Auto- und Motorradbegeisterte

* Familien, Paare oder Ruheständler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten

Dieses Haus überzeugt durch seinen besonderen Charakter, die hochwertige Sanierung und die seltene Kombination aus stilvollem Wohnen und großzügiger Werkstatt.

Kaufpreis: 675.000 € VB

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten

Der Außenbereich ist zukunftsorientiert ausgestattet und verfügt über eine Wallbox mit 11 kW für komfortables Laden von Elektrofahrzeugen. Die neue Gastherme sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine hochwertige und harmonisch abgestimmte Materialwahl. Der Wohn- und Essbereich ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, der eine warme Wohnatmosphäre schafft. Küche, Bad sowie die Speisekammer sind mit pflegeleichten Fliesen versehen. Im Schlafzimmer wurde Laminat verlegt. Der Werkstattboden besteht aus robusten OSB-Platten.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Bad sind hochwertige Fliegengitter installiert. Die Landhausküche mit Granit-Arbeitsplatte verbindet zeitlosen Stil mit Funktionalität.

Besonders hervorzuheben ist die architektonische Gestaltung: Rauputz im Wohn- und Essbereich, in einem Schlafzimmer sowie im Bad setzt stilvolle Akzente, während die übrigen Zimmer tapeziert sind. Sichtbare Altholzbalken, ein offenes Holzständertragwerk sowie Sichtholz-Dekorelemente im Wohnbereich verleihen dem Haus einen einzigartigen, natürlichen Charakter. Ergänzt wird dies durch eine Altholzwand im Bad.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen zwei große, moderne Holz-Deckenventilatoren, die Funktionalität und Design ideal miteinander verbinden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in 71263 Merklingen, einem beliebten Teilort von Weil der Stadt. Merklingen ist der zweitgrößte Stadtteil und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem attraktiven und lebendigen Wohnort entwickelt.

Prägend für das Ortsbild sind die historische Kirchenburg mit der St.-Remigius-Kirche, das Rathaus sowie das liebevoll renovierte Steinhaus. Der umsichtig sanierte Ortskern mit seinen gepflasterten Gassen und plätschernden Brunnen verleiht Merklingen ein besonderes Flair. Heute präsentiert sich der Ort als moderne Gemeinde mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Im erweiterten Gewerbegebiet haben sich überwiegend mittelständische Unternehmen angesiedelt und zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur: Neben einer Grund-, Haupt- und Werkrealschule stehen mehrere Kindergärten mit individuellen Betreuungsangeboten zur Verfügung. Ortsnahe Einkaufsmöglichkeiten sowie Angebote für seniorenrechtliches Wohnen und Pflege sorgen für optimale Lebensbedingungen in jeder Lebensphase.

Einen idyllischen Ausgleich bietet das weitläufige Naturschutzgebiet Merklinger Ried im Würmtal. Als Rückzugsort in die Natur wird es von Spaziergängern und Radfahrern gleichermaßen geschätzt. Naturliebhaber kommen hier besonders auf ihre Kosten, da zahlreiche seltene Vogelarten beobachtet werden können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

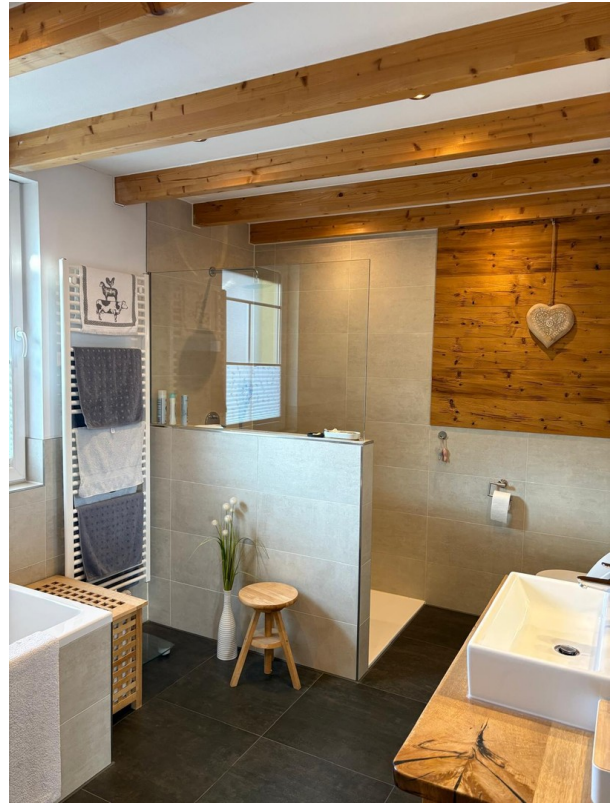


Landhausküche

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Badezimmer



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Badezimmer

Exposé - Galerie



Speisekammer



Treppe, Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Empore



Schlafzimmer 2 mit Empore

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Besucher WC



Werkstatt

Exposé - Galerie



Werkstatt



Büro in Werkstatt

Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt