

# Exposé

## Bungalow in Winterbach

### Modernisierter Bungalow Winterbach: 5 Zi, Glasfaser & Garten



Objekt-Nr. OM-427212

**Bungalow**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Dorian Tahiri

73650 Winterbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	530,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr moderner Wohntraum auf einer Ebene: Kernsanierter Bungalow mit Zukunftspotenzial

Willkommen in diesem exklusiven Bungalow, der im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und 2017 mit höchstem Anspruch kernsaniert wurde. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause, das barrierefreien Komfort auf einer Ebene perfektioniert. Da das Haus seit der Sanierung stets liebevoll gepflegt wurde, präsentiert es sich in einem hervorragenden, modernisierten Zustand.

Das Herzstück der Immobilie ist der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich, der durch ein modernes Beleuchtungskonzept mit integrierten LED-Deckenspots besticht. Die Raumaufteilung mit 5 Zimmern bietet maximale Flexibilität für Familien, Paare oder Home-Office-Szenarien. Ein besonderes Highlight für Gartenliebhaber und Familien ist das ca. 530 m<sup>2</sup> große Grundstück. Hier finden Sie neben einer großen, überdachten Terrasse auch ein liebevoll angelegtes Gartenareal inklusive eines hochwertigen Stelzen-Spielhauses für Kinder.

Besonderheit Stauraum & Kellerersatz: Da Bungalows klassischerweise oft auf einer Ebene ohne Unterkellerung geplant sind, bietet dieses Objekt eine clevere Lösung: Direkt an das Haus schließt ein großzügiger Schuppen-Anbau (ähnlich einer Garage) an. Dieser wird aktuell ideal als Kellerersatzraum genutzt und bietet massiven Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge, Gartenmöbel oder Vorräte.

Zukunftssicher investieren: Die Bauweise ermöglicht (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung) eine spätere Aufstockung des Gebäudes. Damit sichern Sie sich heute ein fertiges Traumhaus und halten sich alle Optionen für eine zukünftige Wohnflächenerweiterung offen.

## Ausstattung

Luxus-Ausstattung & modernste Technik: Einzugsbereit ohne Kompromisse

Die Kernsanierung im Jahr 2017 hat dieses Haus auf ein technisches und optisches Toplevel gehoben. Die Ausstattung im Detail:

Wellness-Oase: Das Badezimmer ist ein echtes Highlight. Es verfügt über eine bodentiefe Regendusche mit Echtglas-Trennwand, eine separate Badewanne, ein modernes Bidet sowie einen Doppelwaschtisch mit hochwertigen Armaturen. Die dunkle Fliesenoptik am Boden kontrastiert edel mit den hellen Wänden.

Gourmet-Küche: Die offene Einbauküche ist modern gestaltet (grifflose Fronten) und verfügt über eine stimmungsvolle blaue LED-Ambiente-Beleuchtung sowie hochwertige Markengeräte.

Wohlfühlklima: Das gesamte Haus wird über eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die als komfortable Fußbodenheizung ausgeführt ist. Die Technik (Verrohrung, Warmwasserspeicher) wurde im Zuge der Sanierung komplett erneuert und befindet sich in einem top-gepflegten Zustand.

Highspeed-Internet: Ein zukunftssicherer Glasfaseranschluss (bis zu 1.000 Mbit/s) ist vorhanden – ideal für Home-Office und Entertainment.

Design & Details: Hochwertige Bodenbeläge in moderner Dielenoptik, eine stylische Akzentwand in weißer Backstein-Optik im Flur und weiße Innentüren verleihen dem Haus einen zeitlosen, edlen Charakter.

Außenanlage & Parken: 3 befestigte Stellplätze befinden sich direkt am Haus. Die große Terrasse ist solide überdacht und lädt bei jedem Wetter zum Verweilen ein.

Energie: Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor (Kennwert: 153 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Effizienzklasse E).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und ruhigsten Wohnlagen von Winterbach. In der Holzstraße genießen Sie die Vorzüge einer Sackgassen-ähnlichen Randlage, die praktisch keinen Durchgangsverkehr kennt. Die direkte Angrenzung an einen idyllischen Feldweg macht das Objekt zum Paradies für Naturliebhaber, Jogger und Familien – Erholung beginnt hier unmittelbar vor der Haustür.

Winterbach überzeugt als Wohngemeinde durch eine perfekte Balance aus ländlichem Charme und erstklassiger Infrastruktur:

**Zentrum:** In nur ca. 3 Minuten mit dem Auto erreichen Sie den lebendigen Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Bäcker, Apotheken).

**Anbindung:** Die S-Bahn-Station (S2 Richtung Stuttgart/Schorndorf) ist ca. 15 Gehminuten entfernt. Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit auf der B29.

**Bildung & Familie:** Schulen und Kindergärten sind sicher und schnell erreichbar, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Hier verbinden sich absolute Ruhe und naturnahes Wohnen mit der schnellen Erreichbarkeit der Metropolregion Stuttgart.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Büro



# Exposé - Galerie



Büro



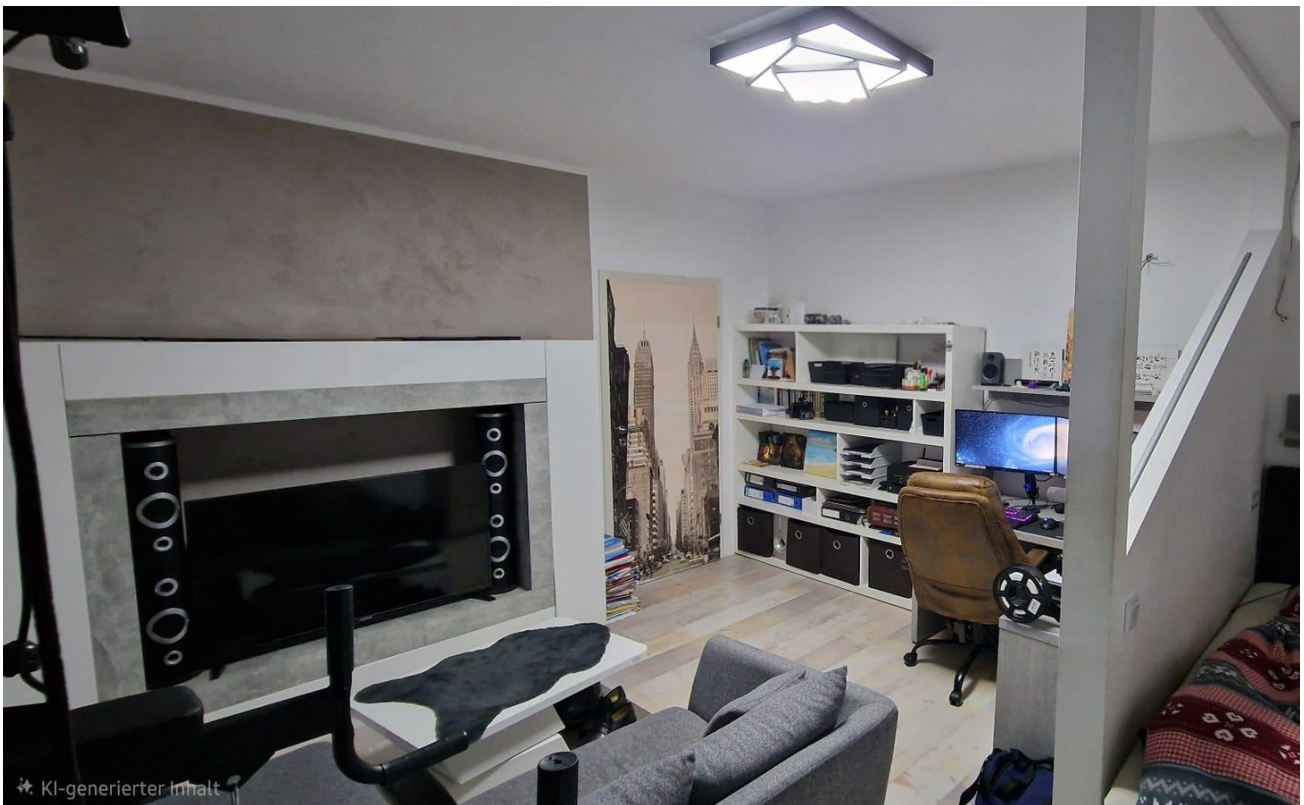
Büro



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

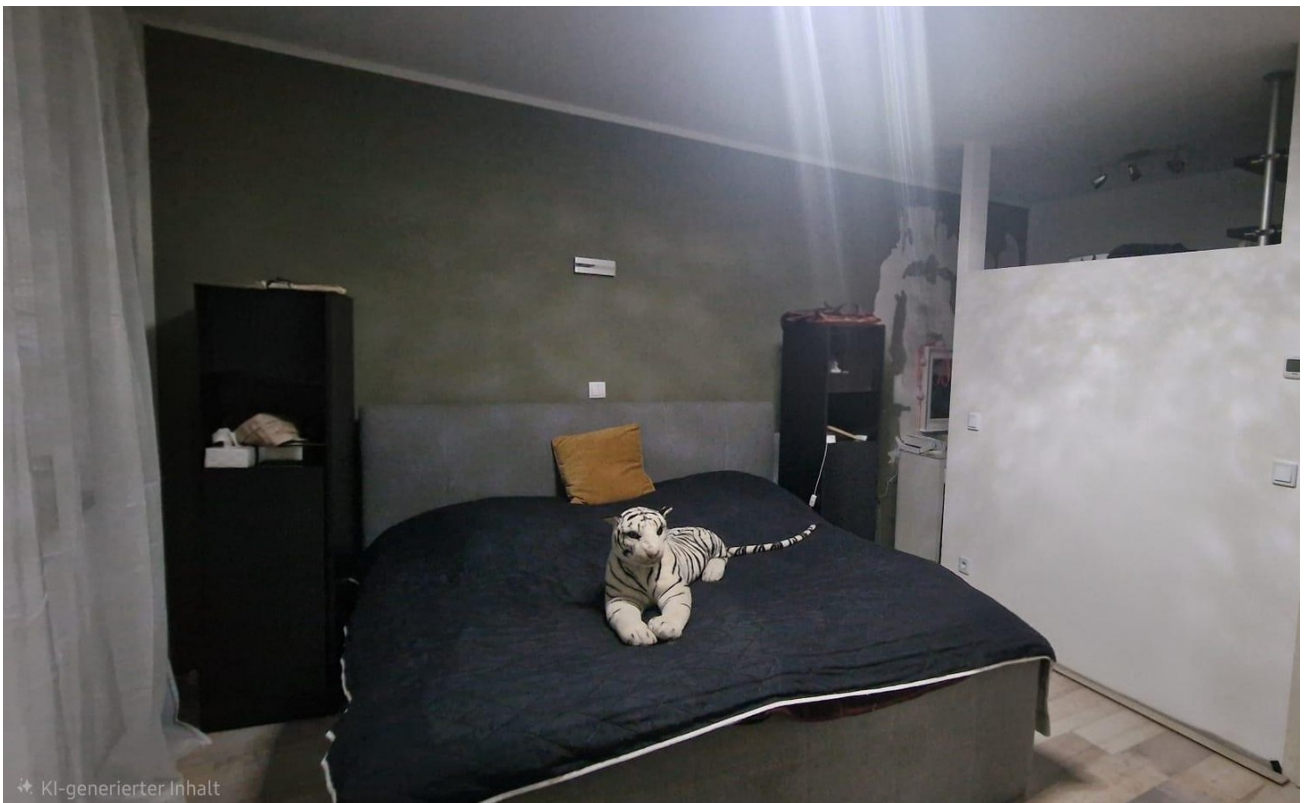


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Garten + Terasse



# Exposé - Galerie



Garten + Terasse



Garten + Terasse



# Exposé - Galerie



Schuppen(Keller) + Stellplatz



Garten



# Exposé - Galerie



Abstellraum



Technikraum