

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wüstenrot

**Ihr Traum vom Landleben - Charmantes Einfamilienhaus  
ideal für Naturliebhaber und Pferdefreunde**



Objekt-Nr. OM-437550

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **760.000 €**

71543 Wüstenrot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.804,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	107,25 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Naturnah wohnen mit großzügigem Anwesen

Erdgeschoss:

-----  
offene Wohnküche mit Esszimmer und Wohnzimmer mit Kaminofen | besonders große Terrasse mit Blick ins Grüne und auf die eigenen Tiere | Büro oder Gästezimmer | Abstellraum oder Speisekammer | separates Gästebad mit Dusche und WC | offenes Treppenhaus mit schöner heller Diele | direkter Zugang in die Garage | gesamtes EG Fußbodenheizung (außer Büro)

Dachgeschoss:

-----  
3 Zimmer ( 2 davon mit Balkon) | 1 Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne | WC (Tageslicht) mit Fußbodenheizung | 1 kleiner Abstellraum

Untergeschoss:

-----  
2 Hobbyräume (aktuell als Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und Werkstatt ausgebaut) | Abstellraum | großzügiges WC mit Waschbecken und Wassertrennsystem zur Pferdehaltung | Wäscheraum inklusive Waschbecken | Heizraum mit Öltanks

Besonderheiten | Extras:

-----  
kl. Scheune mit beheiztem Außenwasserhahn | gepflastertes Paddock | Stallgebäude mit Futterkammer, inkl. beheiztem Wasseranschluss | Sattelkammer mit Weidestromanschluss | Offenstall | direkter Pferdezugang zur Koppel --> ideal für bis zu 3 Pferde | Wassertrennsystem für Pferdetränke | beheizte Außentränke | 3450 m<sup>2</sup> eingezäunte Weidefläche

außergewöhnliche Terrasse | schöner Innenhof | großzügiger Garten mit altem Baumbestand, befestigte Wege | 2 angelegte Freisitze | offene Gartenlaube mit Holzlager | 1000 l Zisterne | hochwertige Fliegengitter an vielen Fenstern und Türen | Photovoltaikanlage | schnelles Internet

## Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug mit nur geringem Aufwand. Die helle Raumgestaltung schafft eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Die Außenfassade wurde 2019 frisch gestrichen und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wohnen, wo andere Erholung suchen.

Ob als Rückzugsort vom hektischen Alltag, als Zuhause für Ihre Familie oder als Lebensmittelpunkt mit Platz für Pferde und andere tierische Begleiter – dieses Anwesen vereint ländliche Idylle mit Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial.

Film über das Anwesen, bitte Link in youtube kopieren und runter scrollen:

-----  
[youtube.com/watch?v=0M7b7eU-S0g](https://www.youtube.com/watch?v=0M7b7eU-S0g)

Finanzierungsnachweis:

-----  
Besichtigungstermine können nur bei Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises Ihrer Bank vereinbart werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## **Lage**

Zwischen Heilbronn und Schwäbisch Hall, eingebettet in die idyllische Landschaft des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit hellem Wohnambiente und außergewöhnlichem Grundstück – ideal für Naturliebhaber und Pferdefreunde.

In ruhiger Ortsrandlage eines Teilorts von Wüstenrot genießen Sie hier absolute Privatsphäre und direkten Zugang zu Wiesen und Wäldern. Das großzügige Grundstück mit 1.354 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Flächen mit weiteren ca. 3.450 m<sup>2</sup> ergänzt – ein Paradies für Tierhaltung und naturnahes Leben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Gartenweg zum Freisitz



Weide

# Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer 1



EG-Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Küche mit Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster EG



EG-Flur

# Exposé - Galerie



EG-Treppenhaus



DG-Zimmer 1

# Exposé - Galerie



DG-Zimmer 2



DG-Balkon Zimmer 1+2

# Exposé - Galerie



DG-Zimmer 3



OG-Bad Waschtisch und WC

# Exposé - Galerie



OG-Bad Badewanne



OG- Bad ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



DG-Flur 1



DG-Treppenhaus

# Exposé - Galerie



UG-Waschküche



UG-Heizraum

# Exposé - Galerie



UG-Hobbyraum 1



UG-Hobbyraum 2

# Exposé - Galerie



UG-Wassertrennsystem



UG-WC

# Exposé - Galerie



Freisitz mit Gartenlaube



Gartenweg Blick Paddock

# Exposé - Galerie

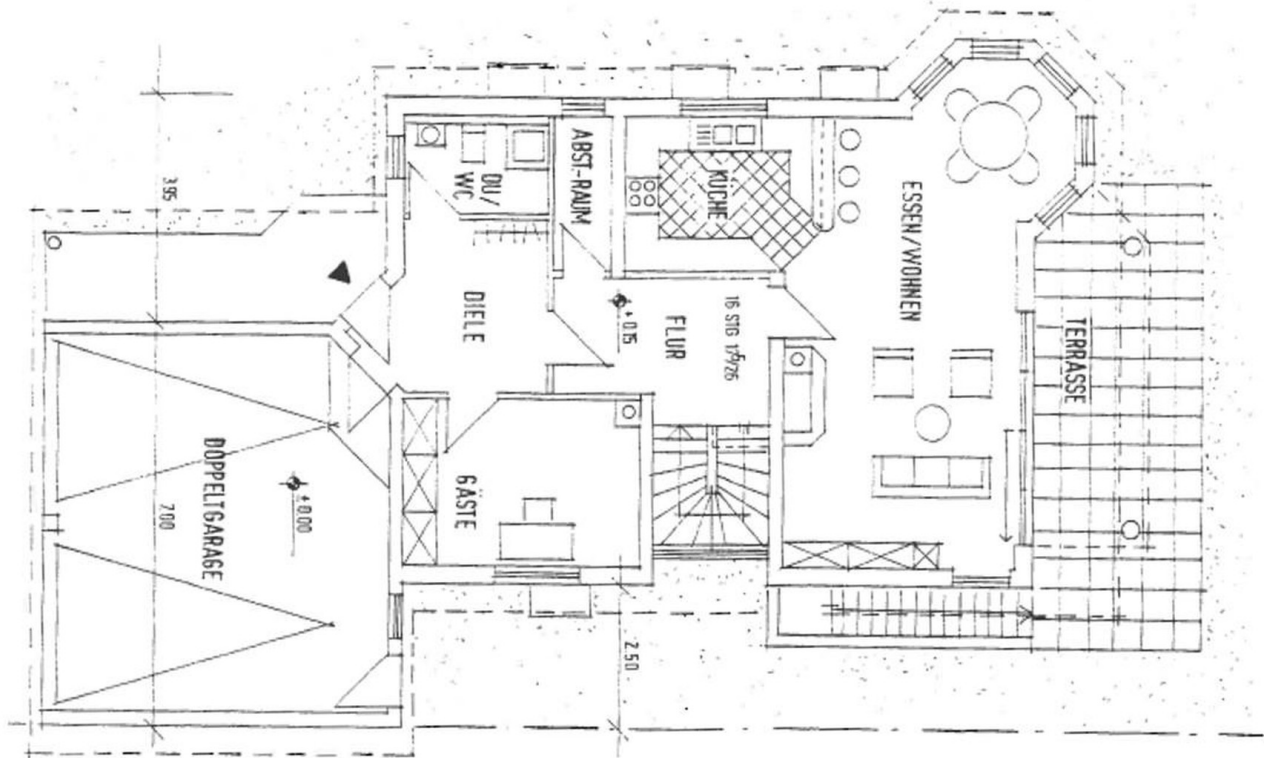


Scheune mit Paddock

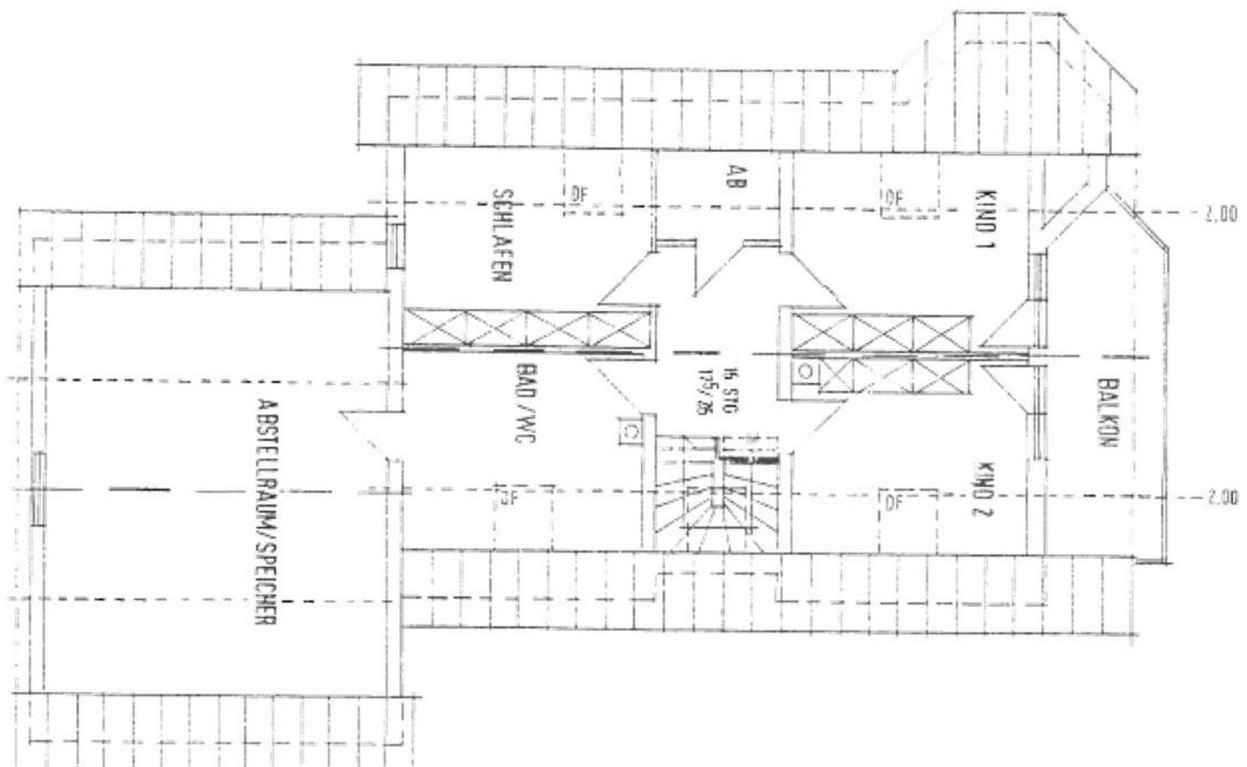


Innenhof Blick Terrasse

# Exposé - Grundrisse

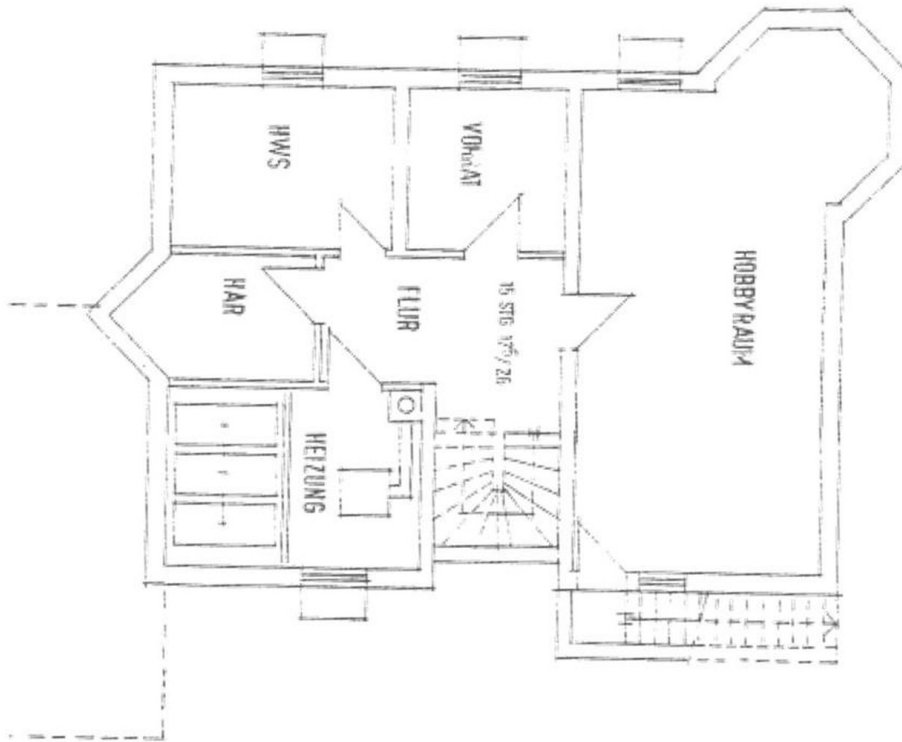


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss