

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Althengstett

### Neubau-Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern in Althengstett (Erstbezug)



Objekt-Nr. **OM-444626**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **1.610 € + NK**

75382 Althengstett  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit einer dieser wundervollen Doppelhaushälften mit einem Garten steht Ihrem Wohnglück nichts mehr im Weg. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend im schönen Althengstett in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Calw. Im Erdgeschoss lädt der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche zum Verweilen ein. Der direkte Zugang zum Garten rundet das Ganze ab. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere lichtdurchflutete Zimmer, die nach Belieben genutzt werden können. Die beiden Tageslicht-Badezimmer sind voll ausgestattet mit WC, bodengleicher Dusche, Mobiliar und voll verfliest. Das Bad im Obergeschoss bietet zusätzlich eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken. Für Ihre Fahrzeuge stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus steht für modernes, nachhaltiges Wohnen mit klarer Architektur und Qualitätsanspruch. Der Neubau aus dem Jahr 2026 verbindet energieeffiziente Bauweise, zeitlose Gestaltung und eine durchdachte Raumstruktur. Großzügige Fensterflächen, hochwertige Materialien und moderne Gebäudetechnik schaffen ein ruhiges, wertiges Wohnumfeld - ideal für Menschen, die bewusst Wohnen und langfristig planen.

Das Objekt wurde in Holzständerbauweise errichtet und erfüllt die Anforderung des KfW-40-Standards. Zusätzlich trägt das Gebäude das QNG Qualitätssiegel „Nachhaltiges Bauen“. Der sehr hohe energetische Standard spiegelt sich sowohl in niedrigen Betriebskosten als auch in einem zukunftsfähigen Gesamtkonzept wieder.

Die Wohnfläche von circa 107m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Geschosse. Ergänzend steht weitere Lagerfläche im 28m<sup>2</sup> großen Spitzboden zur Verfügung.

Zu Doppelhaushälfte gehören eine Terrasse mit circa 8m<sup>2</sup> sowie in eigener Garten. Die Außenflächen sind pflegeleicht angelegt und bieten Raum für Aufenthalt im Freien. Zwei Stellplätze für PKW und eine abschließbare Fahrerbox stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereiche erstreckt sich über rund 37m<sup>2</sup> und überzeugt durch klare Linien, großzügige Raumwirkung und einen direkten Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Außen.

Die integrierte Marken-Einbauküche ist hochwertig, ausgestattet und funktional in den Raum eingebunden. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum mit rund 5m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Vorräte und die Organisation des Alltags. Um noch mehr Stauraum zur Verfügung stellen wurde der Raum unter der Treppe ausgebaut. Diele, Küche sowie Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Vinyl ausgestattet. Ein gefliestes Gäste-WC mit bodenebener Dusche, Waschbecken, WC und Mobiliar sowie eine Diele mit integrierter Einbaugarderobe ergänzen des Erdgeschoss sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Das Tageslichtbad mit rund 8,5m<sup>2</sup> ist klar und modern gestaltet und verfügt neben einem Doppelwaschbecken mit Einbaumöbeln, einer bodenebenen Dusche und einer Badewanne zusätzlich über einen Handtuchwärmer. Neben dem Hauptbadezimmer stehen drei weitere Räume zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder nach Belieben nutzen. Die Raumaufteilung ist bewusst neutral gehalten, ebenso wie die Anschlüsse in den Räumen und ermöglicht damit unterschiedliche Lebensmodelle.

Über eine ausklappbare Bodentreppe ist der Spitzboden zu erreichen.

## Ausstattung

Ausstattung & Technik

Neubau 2026 – Erstbezug

Holzständerbauweise nach KfW 40 Standard

QNG-Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen

Fußbodenheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe im gesamten Haus

elektrische Rollläden mit Smarthome-Steuerung  
in jedem Zimmer TV- und LAN-Anschluss  
Video-Gegen-Sprechanlage  
Vollholz-Treppe aus Eiche  
Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Photovoltaikanlage zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser  
Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge  
Balkonkraftwerk bereits vorhanden  
Sehr hoher energetischer Standard – Effizienzklasse A+  
Hochwertige Marken-Einbauküche inklusive Marken-Elektrogeräte  
Thermostate in allen Duschen  
Handtuchwärmer im Hauptbad  
Fliesen als Bodenbelag in den Bädern  
belastbarer Marken-Vinylboden im Erdgeschoss  
hochwertiger Marken-Laminatboden im Obergeschoss  
Zwei PKW-Stellplätze  
Abschließbare Fahrradbox für 2-3 Fahrräder  
Mülltonnenumhausung vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

In den aufgeführten Nebenkosten sind die eigentlichen Nebenkosten in Höhe von 150€ als Vorauszahlung sowie die Miete für die Einbauküche in Höhe von 120€ sowie zwei Stellplätze in Höhe von 80€ enthalten.

Neben der hier angebotenen Doppelhaushälfte, steht auch die zweite Hälfte des Doppelhauses zur Vermietung. Die Ausstattung, Raumaufteilung und technischen Eigenschaften sind bei beiden Hälften identisch. Da die Grundstücksanteile asymmetrisch den einzelnen Haushälften zugeordnet sind, kostet die zweite Hälfte mit dem größeren Grundstücksanteil 30€ monatlich mehr.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Althengstett in einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegendem Anlieger Verkehr. Der Ort liegt im Landkreis Calw und verbindet naturnahes Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung. Die Stadt Calw ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet umfassend Einkaufs-, Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Hermann-Hesse-Bahn stellt eine attraktive Anbindung mit dem ÖPNV Richtung der Metropole Stuttgart dar. Die Verbindungen werden stetig ausgebaut. Im Ort selbst besteht eine Top-Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



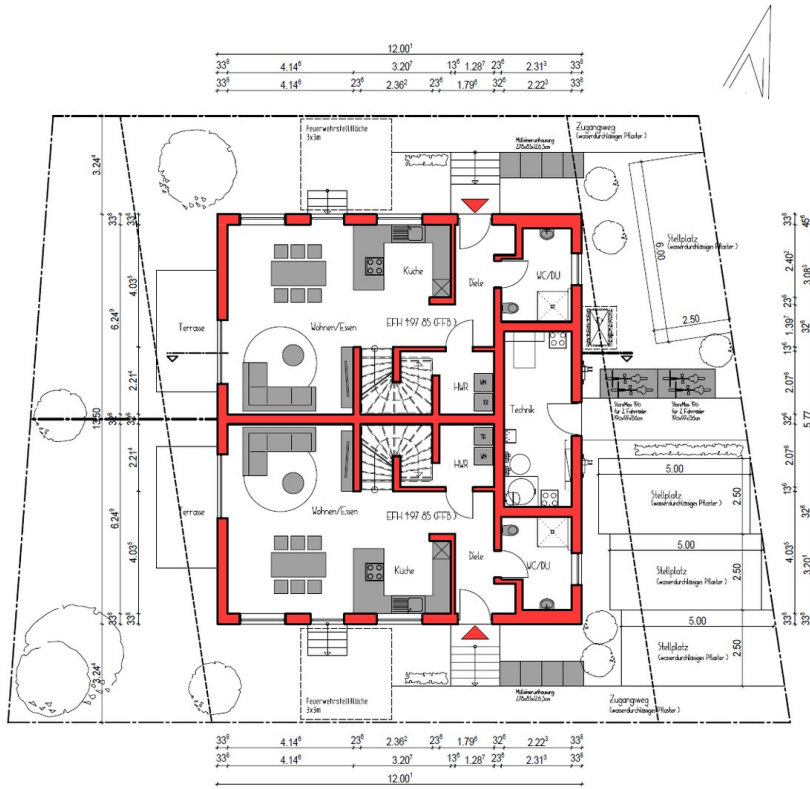
Küche Ansicht 2

# Exposé - Galerie

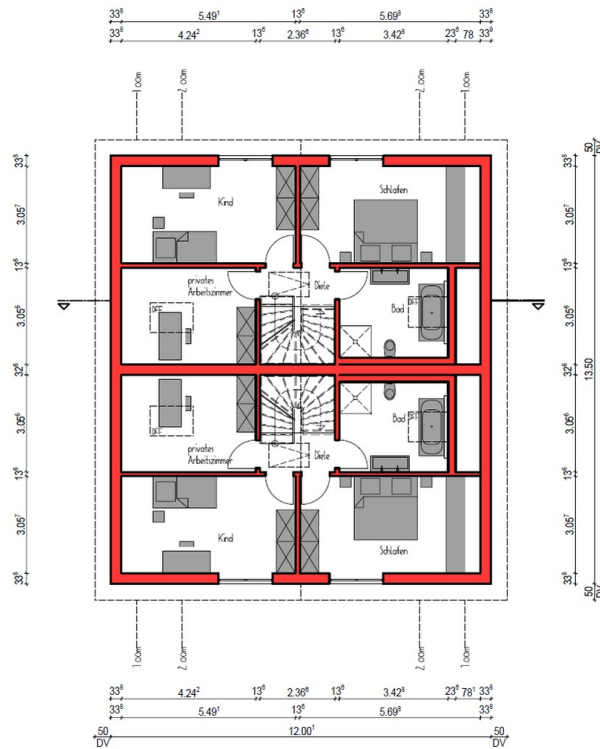


Küche Ansicht von oben

# Exposé - Grundrisse

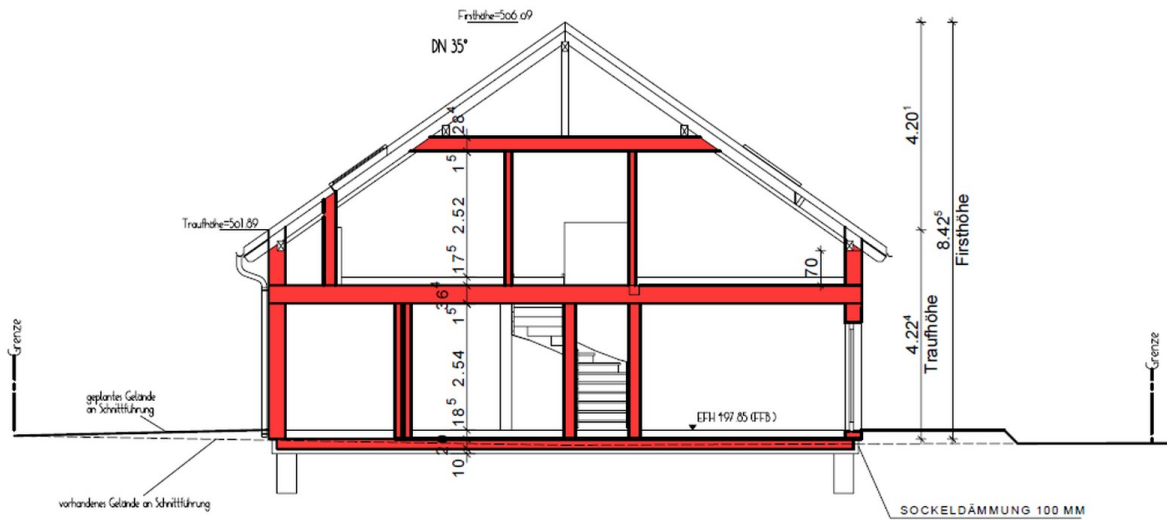


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnittdarstellung

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

	LÄNGE	BREITE	FAK.	ZW.SU	NUTZFLÄCHE	WOHNFLÄCHE
	m	m		qm	qm	qm
<b>ERDGESCHOSS</b>						
Technik	2,22	5,77		12,83	12,83	
Diele	2,12	1,40		2,96		
	1,29	1,64		2,11		
	1,99	1,00		1,98		7,05
WC/DU	2,31	2,07		4,77		
	1,61	1,02		1,64		6,41
HWR	1,80	2,08		3,73		
	1,30	0,80		1,04		4,77
Wohnen/Essen/Küche	7,35	2,40		17,64		
	6,66	1,63		10,85		
	4,15	2,21		9,16		37,65
Terrasse	2,00	4,00	0,5	4,00		4,00
						<u>59,87</u>
Diele	2,12	1,40		2,96		
	1,29	1,64		2,11		
	1,99	1,00		1,98		7,05
WC/DU	2,31	2,07		4,77		
	1,61	1,02		1,64		6,41
HWR	1,80	2,08		3,73		
	1,30	0,80		1,04		4,77
Wohnen/Essen/Küche	7,35	2,40		17,64		
	6,66	1,63		10,85		
	4,15	2,21		9,16		37,65
Terrasse	2,00	4,00	0,5	4,00		4,00
						<u>59,87</u>

#### OBERGESCHOSS

Diele	1,30	1,22		1,59		
	1,06	0,89		0,94		2,53
Bad	2,54	2,84		7,19		
	0,89	2,84	0,5	1,26		8,45
Schlafen	3,79	3,06		11,59		
	1,43	3,06	0,5	2,18		13,78
Kind	3,58	3,06		10,95		
	1,43	3,06	0,5	2,18		13,13
privates Arbeitszimmer	2,33	3,06		7,12		
	1,43	3,06	0,5	2,18		9,30
						<u>47,19</u>
Diele	1,30	1,22		1,59		
	1,06	0,89		0,94		2,53
Bad	2,54	2,84		7,19		
	0,89	2,84	0,5	1,26		8,45

architekturbüro marcus dürwang brühlstrasse 1 74211 leingarten fon 07131/8988840 fax 07131/8988849

Schlafen	3,79	3,06		11,59		
	1,43	3,06	0,5	2,18		13,78
Kind	3,58	3,06		10,95		
	1,43	3,06	0,5	2,18		13,13
privates Arbeitszimmer	2,33	3,06		7,12		
	1,43	3,06	0,5	2,18		9,30
						<u>47,19</u>

**GESAMT FLÄCHEN**

**12,83**

**214,11**