

Exposé

Einfamilienhaus in Winnenden

**Exklusives EFH im Bauhausstil mit Aufzug, Kamin u. ELW;
PV-Anlage + Speicher u. Wallbox, Luft-WP**



Objekt-Nr. OM-445570

Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

71364 Winnenden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	550,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus, entworfen von renommierten Architekten, vereint zeitlose Bauhaus-Architektur mit modernster Technik (Photovoltaikanlage inkl. Speicher/Wallbox und Luft-Wärmepumpe) und exklusiver Ausstattung. Die massive Bauweise garantiert höchste Qualität und Langlebigkeit.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse (UG, EG, DG und ELW) mit Aufzug und Kamin, die vollständig als Wohnraum genutzt werden, und bietet auf ca. 240 m² Wohnfläche großzügigen Raum für höchste Ansprüche. Das ca. 550 m² große Grundstück schafft zusätzlich ein angenehmes Maß an Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine separate Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Aufteilung der Immobilie:

EG: Großzügiger, lichtdurchfluteter Bereich für Kochen, Essen und Wohnen mit elegant integriertem Kamin als zentralem Blickfang; separates WC sowie direkter Zugang zur Garage

DG: Großes Zimmer für Kinder oder Büro, Schlafzimmer mit separater Ankleide sowie ein stilvolles Bad

UG: Zimmer für Gäste/Kinder oder Büro sowie Technikraum/Keller

ELW: Zimmer mit kompletter Küche und offenem Bereich für Essen und Wohnen, Schlafzimmer und Dusche/WC

Besonderes Highlight ist die hochwertige technische Ausstattung:

Eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einem modernen Li-Ion Speicher ermöglicht eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Ergänzt wird dies durch eine leistungsstarke Luft-Wärmepumpe sowie eine komfortable Fußbodenheizung, die in allen Bereichen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Der stilvolle, zentral platzierte Kamin verleiht dem Wohnbereich eine warme, elegante Atmosphäre und sorgt für behagliche Stunden.

Verstärkt wird dies durch die hochwertigen, 3-fach verglasten Fenster mit hervorragender Energieeffizienz und entsprechendem Schallschutz.

Der integrierte Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu sämtlichen Etagen.

Ausstattung

Die exklusive Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne LEICHT-Einbauküche mit Miele-Geräten, stilvolle Sanitärobjekte von Villeroy & Boch sowie hochwertige Armaturen und Accessoires von Keuco unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Edles Parkett in den Wohnbereichen sowie hochwertige Feinsteinzeugfliesen sorgen für ein stilvolles und zugleich pflegeleichtes Wohnambiente.

Elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Für Sicherheit und Kommunikation sorgt eine Busch-Jaeger Audio Sprechanlage sowie eine hochwertige Siedle Briefkastenanlage. Selbstverständlich sind SAT-Anlage, Telefon- und Internetanschlüsse vorhanden.

Die im Haus integrierte Garage (Platz für zwei Pkw) bietet direkten Zugang zum Wohnbereich und wird durch zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage ergänzt. Eine moderne Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.

Eine großzügige Terrasse sowie eine exklusive Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der Garten wird komfortabel durch einen Mähroboter bewirtschaftet.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Bauhaus-Architektur in massiver Bauweise
- Drei Geschosse (UG, EG, DG) – vollständig als Wohnraum genutzt
- Ca. 240 m² Wohnfläche
- Ca. 550 m² Grundstück
- Einliegerwohnung
- Photovoltaikanlage mit Li-Ion Speicher
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- Hochwertiger Kamin im Wohnbereich
- 3-fach verglaste Fenster
- Schindler-Aufzug
- LEICHT-Einbauküche mit Miele-Geräten
- Villeroy & Boch & Keuco Ausstattung
- Parkettböden & Feinsteinzeugfliesen
- Elektrische Jalousien
- Busch-Jaeger Audio Sprechanlage
- Siedle Briefkastenanlage
- Terrasse & Dachterrasse
- Garten mit Mähroboter
- Integrierte Garage mit zusätzlichen Stellplätzen & Wallbox
- SAT-Anlage, Telefon & Internet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

!!! Bitte beachten Sie, dass der Verkauf im Bieterverfahren erfolgt. !!!

Der angegebene Kaufpreis dient als Orientierung und stellt kein Mindest- oder Höchstpreis dar.

Interessenten werden aufgefordert, ein Kaufangebot (zumindest in Textform) abzugeben.

Die Verkäuferin / der Verkäufer ist frei in der Entscheidung, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie verkauft wird.

Es besteht kein Anspruch auf Zuschlag, auch nicht bei Abgabe des höchstens Angebots.

Ein Kaufvertrag kommt erst mit notarieller Beurkundung zustande.

Lage

Winnenden - Bestlage:

Die Immobilie befindet sich in absoluter Toplage von Winnenden – einer der begehrtesten Villenlagen der Stadt. Geprägt von hochwertiger Bebauung, viel Ruhe und einem gewachsenen Umfeld, bietet diese Lage ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Die Südausrichtung des Grundstücks sorgt für optimale Lichtverhältnisse und zahlreiche Sonnenstunden – ideale Voraussetzungen für lichtdurchflutete Wohnräume sowie die Nutzung von Terrasse und Garten in bester Ausrichtung. Hier genießen Sie ein exklusives Wohnambiente in besonders angenehmer Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die Nähe zur Metropolregion macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit von Stuttgart und der gesamten Region.

Auch wirtschaftlich überzeugt der Standort durch die Nähe zu renommierten Unternehmen und starken Arbeitgebern wie Kärcher, Mercedes-Benz sowie Stihl, die die Region nachhaltig prägen und zusätzliche Standortqualität schaffen.

Das nahegelegene Rems-Murr-Klinikum Winnenden ergänzt die hervorragende Infrastruktur im medizinischen Bereich.

Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in den umliegenden Weinbergen, Wäldern und Grünflächen bieten einen hohen Erholungswert und unterstreichen den besonderen Wohncharakter dieser Lage.

Fazit:

Eine der besten Wohnlagen in Winnenden – ruhig, sonnig und exklusiv, mit hervorragender Anbindung und starker wirtschaftlicher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,96 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

