

Exposé

Einfamilienhaus in Herrenberg

Freistehendes Einfamilienhaus in Bestlage von Herrenberg-Kayh – Feldrandlage, A+, Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-446254

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Korherr

Luise-Schöffel-Weg 9
71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	441,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz (A+) und einer ruhigen Feldrandlage in Herrenberg-Kayh.

Große Fensterflächen, ein offenes Raumkonzept und der liebevoll gestaltete Außenbereich schaffen ein helles und angenehmes Wohngefühl – ideal für Familien oder alle, die Ruhe und Natur mit einem modernen Zuhause verbinden möchten.

Auf ca. 150 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die teilgeöffnete Wandstruktur schafft eine moderne Offenheit, ohne auf eine angenehme Raumaufteilung zu verzichten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Große, bodentiefe Fenster sorgen in allen Bereichen für viel Tageslicht und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche.

Das Untergeschoss bietet zusätzlich ca. 80 m² Nutzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Homeoffice, Fitness, Hobby oder zusätzlichen Stauraum.

Der liebevoll angelegte Garten in Südausrichtung sowie die überdachte Terrasse mit integrierter Beleuchtung und Beschattung schaffen einen hochwertigen Außenbereich mit viel Privatsphäre und Blick ins Grüne.

Die unverbaubare Feldrandlage ermöglicht ein ruhiges Wohnumfeld mit direkter Nähe zur Natur.

Der Zugang zum Haus erfolgt komfortabel und nahezu stufenlos über die gepflasterte Zufahrt.

Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann für 18.000 € übernommen werden.

Die Photovoltaikanlage sowie die Wallbox sind Bestandteil des Verkaufs.

Sie können sich gut vorstellen, hier Ihr neues Zuhause zu finden und möchten die Immobilie persönlich kennenlernen?

Dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Ausstattung

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+
- Endenergieverbrauch: 18,89 kWh/(m²*a)
- Photovoltaikanlage (Speicher nachrüstbar)
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden und Raffstores
- Glasfaseranschluss vorbereitet

- Wallbox für E-Mobilität
- überdachte Terrasse mit integriertem Beschattungssystem
- Garten in Südausrichtung
- Garage, Carport sowie 3 zusätzliche Stellplätze
- großzügige Nutzfläche im Untergeschoss
- nahezu stufenloser Zugang zum Haus

Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann für 18.000 € übernommen werden.

Die Photovoltaikanlage sowie die Wallbox sind Bestandteil des Verkaufs.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Strom (Luft/Wasser-Wärmepumpe)

Makleranfragen nicht erwünscht. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler sind nicht gestattet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Herrenberg-Kayh – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen direkt vor der Haustür. Der Schönbusch ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert im Alltag.

Kayh verbindet die Ruhe eines gewachsenen Ortsteils mit einer guten Infrastruktur für Familien. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar (ca. 7 Minuten). Gleichzeitig sorgt ein aktives Vereins- und Gemeinschaftsleben für ein angenehmes Umfeld für Kinder und Erwachsene.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in Herrenberg sowie in der direkten Umgebung und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Hierzu zählen unter anderem Rewe, Lidl, Aldi, Netto und Edeka sowie Bäckereien, weitere Nahversorger und gastronomische Angebote. Eine Metzgerei befindet sich direkt im Ort.

Die Herrenberger Innenstadt ergänzt das Angebot mit Fachgeschäften, Wochenmarkt, Restaurants und Cafés.

Der S-Bahn-Anschluss in Herrenberg (S1 Richtung Stuttgart) ermöglicht eine direkte Verbindung in die Region Stuttgart. Auch die A81 ist schnell erreichbar.

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit im Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Nordansicht Carport

Exposé - Galerie



Terrasse



Südterrasse und Garten

Exposé - Galerie



Südgarten



Südgarten mit Feldblick

Exposé - Galerie



Rückseite Carport



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich mit Gartenblick

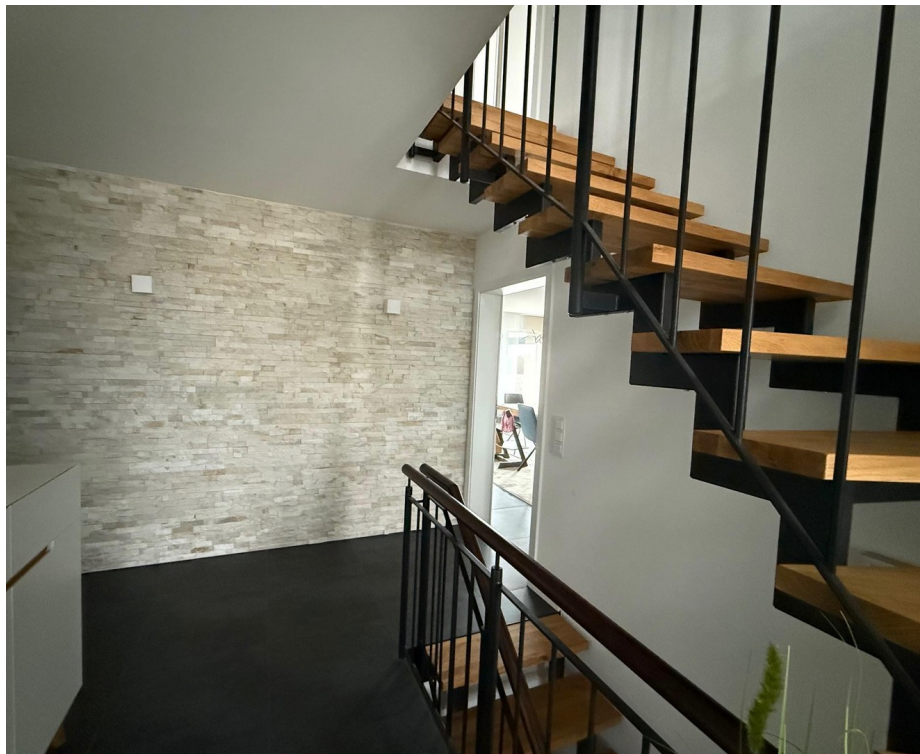


offene Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Eingangsbereich und Treppen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Walk-In-Dusche



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit viel Licht

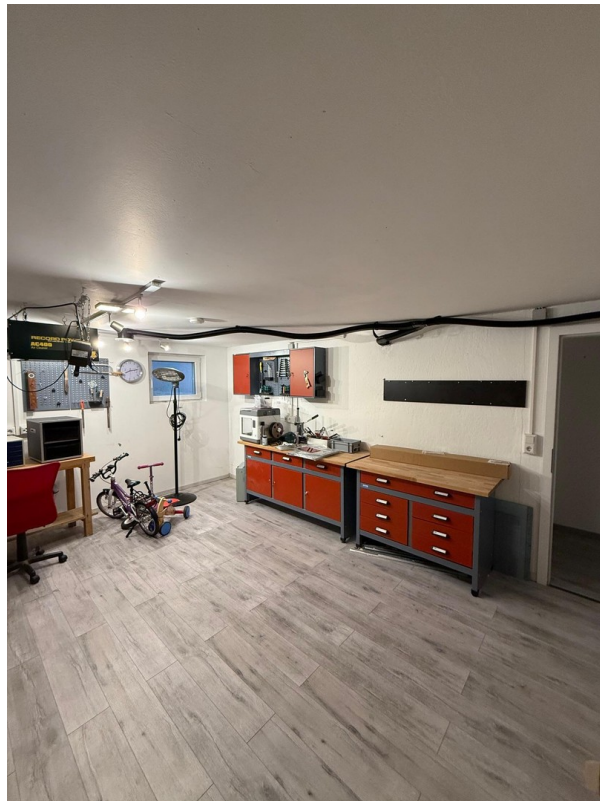


Weiteres helles Zimmer

Exposé - Galerie

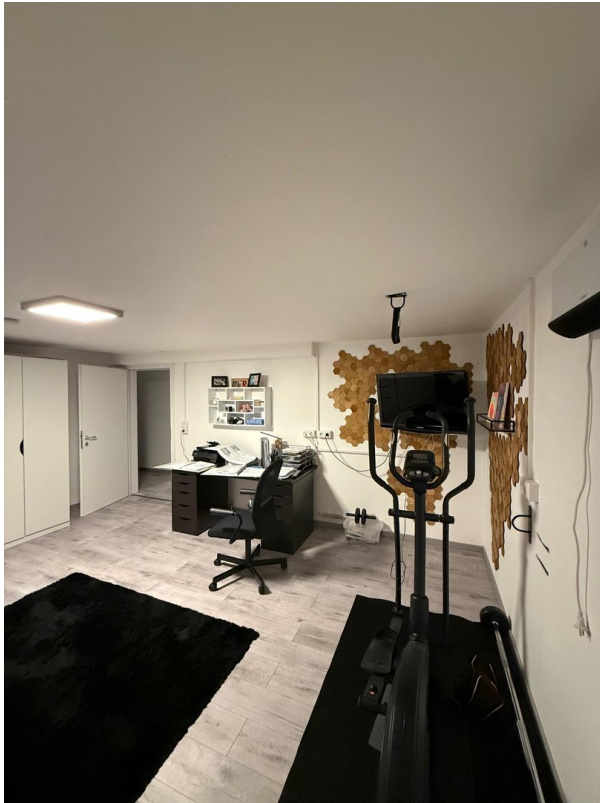


Treppe und Flur Obergeschoss



Großer vielseitiger Hobbyraum

Exposé - Galerie



Multifunktionsraum



Vorratsraum mit viel Stauraum



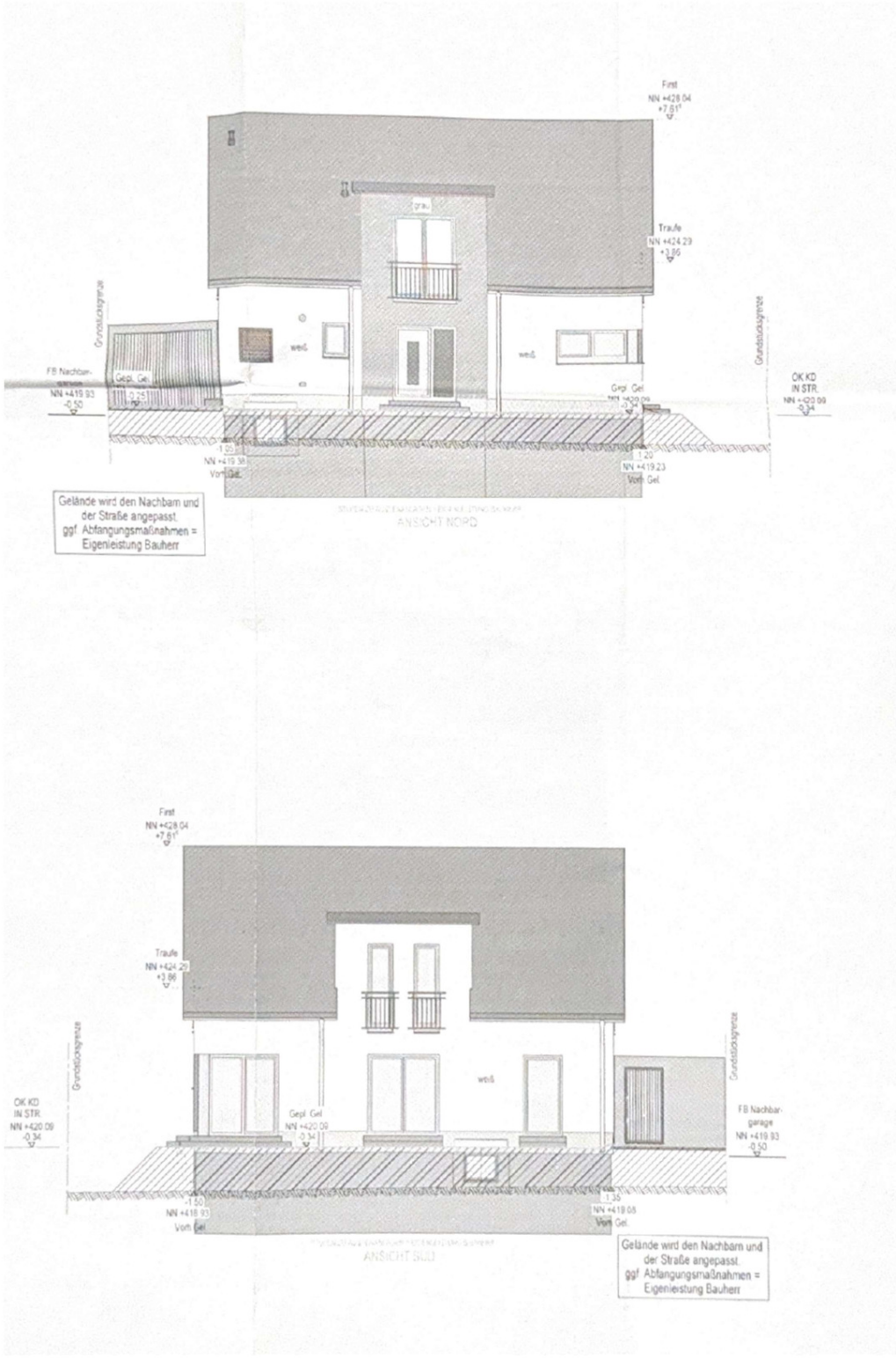
Zufahrt zur Garage

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

