

Exposé

Doppelhaushälfte in Schopfloch

Großzügige Doppelhaushälfte mit großem Garten und viel Nutzfläche



Objekt-Nr. OM-450699

Doppelhaushälfte

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Schumacher

72296 Schopfloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	423,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,47 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte in Schopfloch. Das einstige Bauernhaus, Baujahr 1890, wurde 2003 in einer umfassenden Kernsanierung komplett modernisiert. Alle Leitungen (Elektro, sowie Wasser und Abwasser), Fenster, Bäder, Böden und die Fassade (inkl. Dämmung) wurden neu gestaltet.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, offene Einbauküche mit Essbereich, ein separates Gäste-WC, ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, Zugang zu den Nutzflächen und einer separaten Waschküche. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, ein großes Bad mit Wanne und Dusche sowie eine Dachterrasse. In der Ebene über dem Wohnraum befindet sich ein großer Speicher, der bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut wurde, sich aber noch im Rohbau befindet. Hier kann bei Bedarf weitere Wohnfläche geschaffen werden. Der Gewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum, dort befindet sich unter anderem die Entkalkungsanlage für das Trinkwasser.

Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung und im Obergeschoss über klassische Heizkörper, die an die regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung von 2001 angeschlossen sind. Zusätzlich befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss zwei Kaminöfen für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Das Haus verfügt über eine große Garage direkt neben der Eingangstür, die einen Durchgang zur hinteren Garage beziehungsweise zum Schopf bietet, mit direktem Zugang zum ruhigen, großen Garten hinter dem Haus. Der Garten ist abseits der Straße gelegen und bietet einen unverbaubaren Blick auf grüne Wiesen.

Auf dem Dach befindet sich zudem eine große Photovoltaikanlage, die noch bis 2028 mit festgeschriebener Einspeisevergütung läuft, danach ist eine individuelle Lösung nötig.

Dieses liebevoll sanierte Haus verbindet historische Substanz mit modernem Komfort und bietet enormes Ausbaupotenzial. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Fußbodenheizung im EG

2 Kaminöfen

PV-Anlage

2 Garagen

Glasfaseranschluss bis ins Haus

Großer Garten

Dachterrasse

Gäste-WC

Entkalkungsanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Mikrolage:

Das Objekt befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Schopfloch, umgeben von grünen Wiesen. Der großzügige Garten bietet viel Privatsphäre, und die Versorgungseinrichtungen wie

Einkaufsmöglichkeiten, Kita und Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhe und naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Makrolage:

Schopfloch liegt im Landkreis Freudenstadt in Baden-Württemberg. Die Kreisstadt Freudenstadt ist nur etwa 13 Kilometer entfernt. Durch die Bundesstraße B28 sowie die Bahnverbindung nach Eutingen im Gäu und Freudenstadt ist die Anbindung hervorragend, sowohl für Pendler als auch für Ausflügler. Die Lage bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur und guter Infrastruktur.

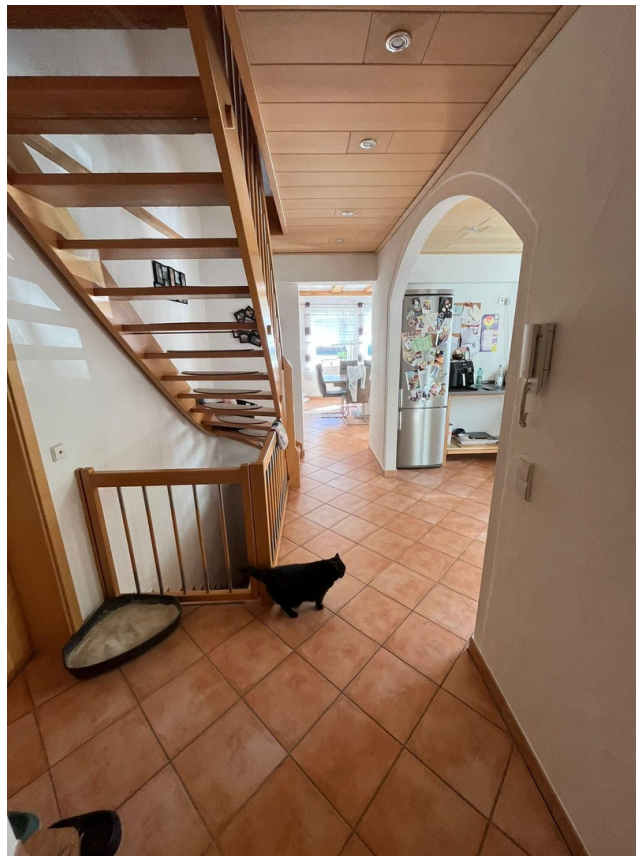
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Offener Küchenbereich EG

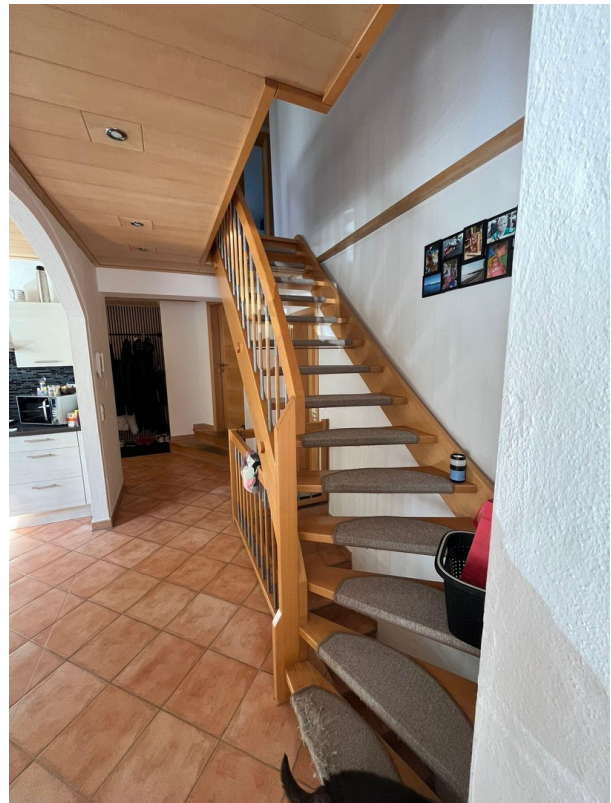
Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG



Treppenaufgang EG zu OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie

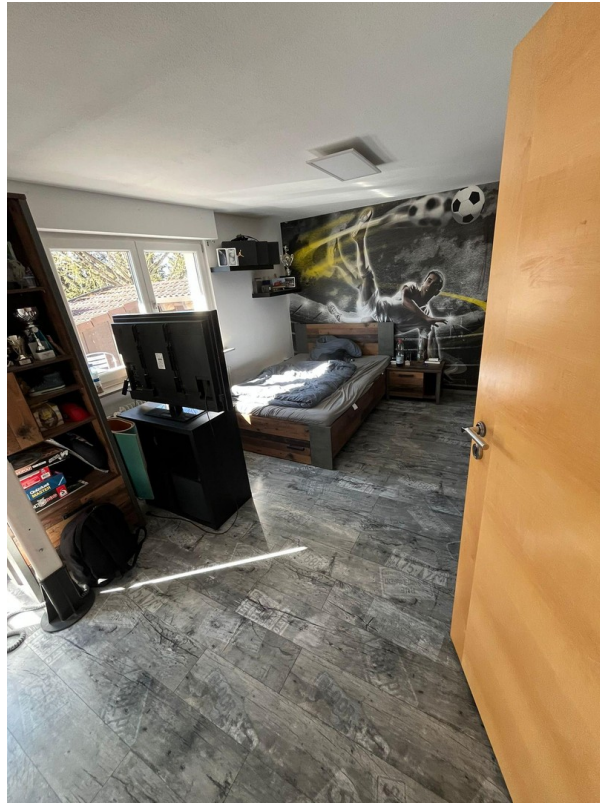


Wohnzimmer OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Dachterrasse OG

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Waschküche EG



Nutzfläche EG

Exposé - Galerie



Nutzfläche EG

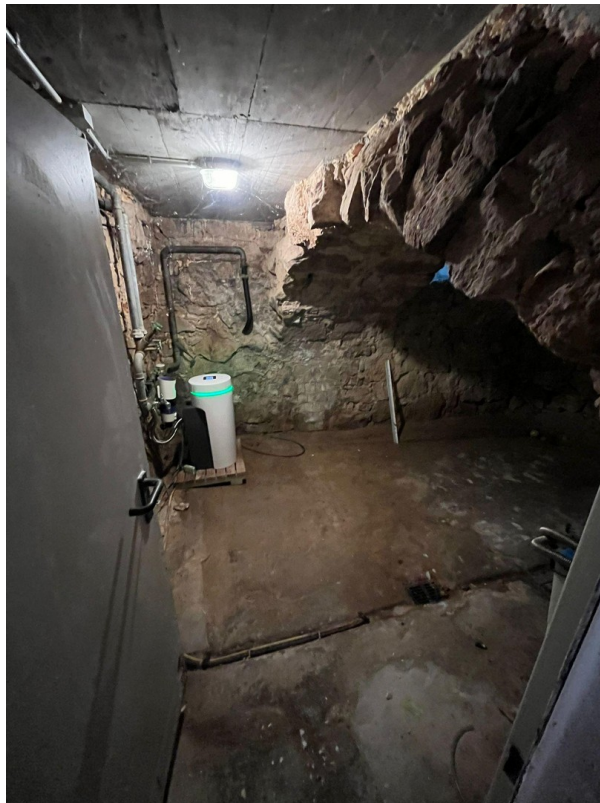


Nutzfläche EG

Exposé - Galerie



Treppenabgang EG zu Keller



Gewölbekeller

Exposé - Galerie



Nutzfläche 2.OG



Nutzfläche 2.OG

Exposé - Galerie



Nutzfläche 2.OG



Nutzfläche 2.OG

Exposé - Galerie



Nutzfläche 2.OG



Nutzfläche 2.OG

Exposé - Galerie



Nutzfläche 2.OG



Garage

Exposé - Galerie



Schopf