

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Beilstein

**Erstbezug Neue DHH Stadtvilla mit Blick in die Natur  
Zinsvergünstig. 100 TE KFW 40 incl. Küche**



Objekt-Nr. OM-455193

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.800 €**

Ansprechpartner:  
Wilfried Küffner

71717 Beilstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	490,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WOHNKOMFORT FÜR JEDE LEBENSPHASE .Ein Schnäppchen ohne den ganzen Baustress.

ELK Doppelhaushälfte mit 131 m2 Wohnfläche in hochwertiger Ausstattung:

Wohnraumlüftung Komfort 350 Plus Schneefangvorrichtung Dachgeschoss Dachkuppel  
Fenster Wasserenthärtung AQA Smart 2 Vollgeschosse mit Walmdach

Luft Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung Viessmann 7 KW

Holzständerbauweise Vorteil: hohe CO2 Speicherung / enorme Wärmerückgewinnung ca. 1/3  
Energiekosteneinsparung als herkömmliche Bauweise.

EG:

Großzügiger Eingangsbereich Diele 9m2 sowie Wohn/ Essbereich Küche 44 m2 / großzügige  
Speise unter der Treppe / Gäste WC / großer Technikraum wo Waschmaschine und Trockner  
noch genug Platz findet.

OG

Über eine Eichentreppe ins OG mit Brüstungsgeländer und einer Galerie mit 6 m2 in dem sich  
eine Auszugstreppe befindet für das Dachgeschoss, das als Stauraum(Kellerersatz)genutzt  
werden kann./ Elternschlafzimmer 14m2 mit Ankleide 6 m2 sowie zwei Kinderzimmer mit je  
12 m2 / sowie ein großzügiges Bad 12m2 / Barrierefreie Dusche mit Pendeltüre und  
Shampoo-Garage Doppelwaschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank.

Badewanne u.Toilette. Das Bad ist auch ausgestattet mit Fußbodenheizung und einem  
Sprossenheizkörper in modernem Design. Das Bad ist gefließt in 60x 60 Fliesen.

Außen Wasseranschluss PV Anlage 5 KWP Luft Wasserwärmepumpe Viessmann 7 KW  
Wohnraumlüftung Komfort 350 Plus Schneefangvorrichtung Dachgeschoss Dachkuppel  
Fenster Wasserenthärtung AQA Smart

Das Dachgeschoß ist mit einer Ausziehleiter zu begehen und optimal als Stauraum bzw. als  
Kellerersatz nutzbar.

Da die Doppelhaushälften auf einer Anhöhe am Ortsrand stehen, haben Sie eine herrliche  
Aussicht in die Weinberge und Wiesen.Jedes Haus verfügt über einen Carport 3x 8 Meter wo  
noch ein Abstellraum 3x3 integriert werden kann für Fahrräder Gartengeräte usw.

sowie einen Stellplatz. Beide Haushälften verfügen über ca. 25 m2 Terrasse und einen  
Gartenanteil.

## Ausstattung

ELK Haus Bezugsfertiger Preis incl. Küche

incl. Grundstück Bauplatz pro DHH ca. 490m2

incl fertiggestellter Außenanlage Gartenwege Terrasse Carport

PV Anlage ohne Speicher

Ausstattung:

Ausstattung: Premium

Dusche XL 90x120 Shampoo Garage / Badewanne 80/180 Venus 2 Duo.Renova WC und  
Waschbecken 60x60 Fliesen Sprossen Heizkörper Doppel Waschtisch mit Unterschrank  
Spiegelschrank Kunststoff /Alufenster Fenstersims Kunststein / Alurollläden Bodenebene  
Dusche mit Glaspandeltüre barrierefreie Terrassentüren Q 3 gespachtelt Premium Innentüren  
moderne Hauseingangstüre in Holz mit Glaseinsatz und Stahlkern Insektenschutzgitter  
Terrassentüre Boden Disano Steineiche creme verklebte Böden Sockelleisten Korpus

Steineiche Alu Fensterbank außen Alu Dachrinnen und Fallrohre anthrazit pulverbeschichtet  
Carbon-putz Hagelwiderstands Klasse 5

und vieles mehr. Sie werden bei der Besichtigung begeistert sein.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

ELK Regionalbüro Wilfried Küffner

Maybachstraße 25

74626 Bretzfeld

Tel. 0171-3298740 Rufen Sie uns an gerne können wir kurzfristig einen Besichtigungstermin Vereinbaren

## Lage

Beilstein liegt an der Autobahn Heilbronn - Stuttgart. Die Städte Ludwigsburg und Stuttgart sind sehr schnell erreichbar.

Schulen Schwimmbad Einkaufsmöglichkeiten Arztpraxen usw, sind vor Or

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Seite mit Carport

# Exposé - Galerie



ELK All in One 131



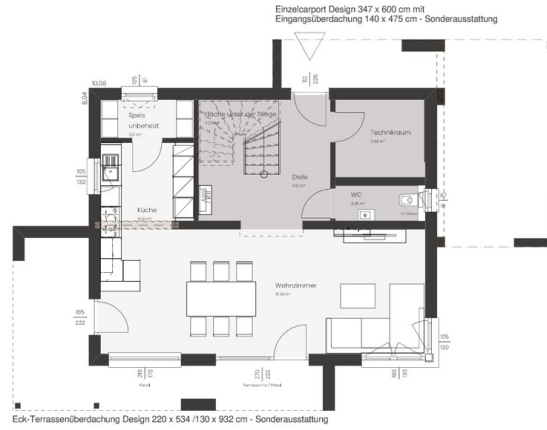
Symbolbild, Abbildung zeigt Extras

Gesamtzeichnung  
Entwurfplan, vorbehaltlich technischer Änderungen

AIO als EFH

# Exposé - Galerie

ELK All in One 131

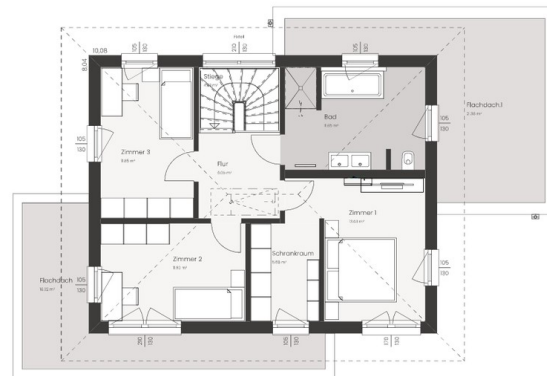


NETTO-RAUMFLÄCHE		DACHFORM	
Endgeschoss	65,35 m <sup>2</sup>	Walmdach 20° Kst. 0,036 m	
Obergeschoss	65,2 m <sup>2</sup>		
Dachgeschoss	0 m <sup>2</sup>	Luftraum	0 m <sup>2</sup>
Summe	130,47 m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche	8,04 m <sup>2</sup>

ELK A3 Plankopf Maßstab 1/75 | Maßstab 1/75 (DIN A3)  
Entwurfspfl., vorbehaltlich technischer Änderungen

## EG Grundriss ohne Erker u. Ter

ELK All in One 131



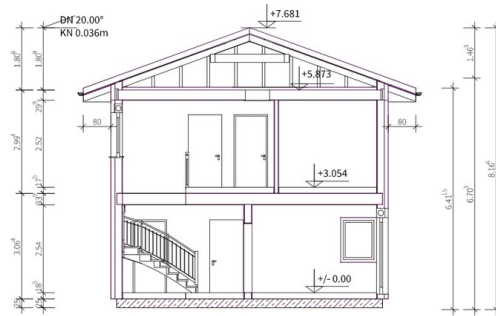
NETTO-RAUMFLÄCHE		DACHFORM	
Endgeschoss	65,35 m <sup>2</sup>	Walmdach 20° Kst. 0,036 m	
Obergeschoss	65,2 m <sup>2</sup>		
Dachgeschoss	0 m <sup>2</sup>	Luftraum	0 m <sup>2</sup>
Summe	130,47 m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche	8,04 m <sup>2</sup>

ELK A3 Plankopf Maßstab 1/75 | Maßstab 1/75 (DIN A3)  
Entwurfspfl., vorbehaltlich technischer Änderungen

OG

# Exposé - Galerie

ELK All in One 131



Schnitt | Maßstab 1/75 (DIN A3)  
Dachform Walmdach 20.00001  
Entwurfplan, vorbehaltlich technischer Änderungen

Schnitt



Eingang

# Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad Toilette



Badewanne

# Exposé - Galerie



Doppelwaschtisch Badmöbel



Dusche

# Exposé - Galerie



Türgriffe



Fenstergriffe

# Exposé - Galerie



Be und Entlüftungsanlage



Wasserhahn

# Exposé - Galerie



Sprossenheizkörper



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Gast / Büro 1



Kinderzimmer / Gast Büro 2