

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldenburg

**Exklusives KFW 40+ Haus mit ELW, Smart Home und PV Anlage und Sauna**



Objekt-Nr. OM-455944

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Tatjana S.

74638 Waldenburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige und moderne Einfamilienhaus im KfW-40 Plus Standard überzeugt durch seine energieeffiziente und massive Bauweise, großzügige Raumaufteilung sowie exklusive Ausstattung.

Die Immobilie bietet ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 50 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung, und befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet in Obersteinbach (Waldenburg).

Besonders hervorzuheben ist die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 13,6 kWp, die in Kombination mit dem energieeffizienten Baukonzept für niedrige Energiekosten sorgt und eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und vollständig ausgebaut, ideal für Homeoffice, Streaming oder moderne digitale Nutzung.

Im gesamten Innenbereich wurde ein hochwertiger ökologischer Innenputz mit Ökofarbe verwendet – ganz ohne Tapeten. Dies sorgt für ein besonders angenehmes und gesundes Raumklima. Im gesamten Haus wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, bis auf den Flur und Nassräume.

Das Smart-Home-System von

Loxone Smart Home System

ermöglicht modernen Wohnkomfort:

automatische Lichtsteuerung über Präsenzsensoren

Steuerung der Raumtemperatur per App

Steuerung der elektrischen Rollläden

energieeffiziente Haussteuerung

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:

Zehnder ComfoAir Q

Die moderne Heiztechnik von

Wolf Heizsystem

mit Warmwasserspeicher und geregelten Heizkreisen sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Wohnfläche & Grundstück

ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 50 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung

Grundstück ca. 850 m<sup>2</sup>

Baujahr 2022/2023

ruhige Lage im Neubaugebiet

schöner Ausblick ins Grüne

Raumaufteilung

Erdgeschoss

großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

4 große hochwertige Schiebetüren mit viel Tageslicht

offene Wohnatmosphäre  
Gäste-WC  
großer Technikraum  
weiterer Stauraum unter der Treppe  
Obergeschoss  
Elternschlafzimmer in Ostausrichtung (Morgensonne)  
direkter Zugang vom Elternschlafzimmer zum Badezimmer  
integrierte Sauna im Elternbad  
2 große Kinderschlafzimmer  
separates Kinderbad  
offener Loungebereich mit schönem Blick ins Grüne  
Hauswirtschaftsraum (HWR) im Obergeschoss (praktisch für kurze Wege beim Waschen)  
Dachgeschoss  
vollständig ausgebaut  
über feste Treppe erreichbar  
2 Dachfenster  
2 zusätzliche seitliche Fenster  
heller Raum  
Heizung vorhanden  
vielseitig nutzbar (z.B. Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum)  
Wellnessbereich  
Im Elternbad befindet sich eine hochwertige Sauna mit folgenden Funktionen:

finnische Sauna 90°C

feuchte Biosauna möglich

Privater Wellnessbereich im eigenen

## **Ausstattung**

KfW-40 Plus Effizienzhaus

Photovoltaikanlage 13,6 kWp

Glasfaseranschluss vorhanden

Smart Home System

zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

dreifach verglaste Fenster

elektrische Rollläden im Obergeschoss

Jalousien im Erdgeschoss

4 große hochwertige Schiebetüren

hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen

hochwertige Fliesen im Flur und in Nassbereichen

ökologische Innenwände (hochwertiger Putz statt Tapeten)

Küche

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von

Miele

ausgestattet und erfüllt hohe Ansprüche an Qualität und Langlebigkeit.

Einliegerwohnung

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> eignet sich ideal:

zur Vermietung oder

für größere Kinder

Hochwertig mit Kalksandstein gebaut

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Neubaubereich in Waldenburg Obersteinbach

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit offener Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aufgang ins OG



Galerie nach dem Aufgang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderbad

# Exposé - Galerie



HWR im OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide + Bad



Bad OG

# Exposé - Galerie



Sauna

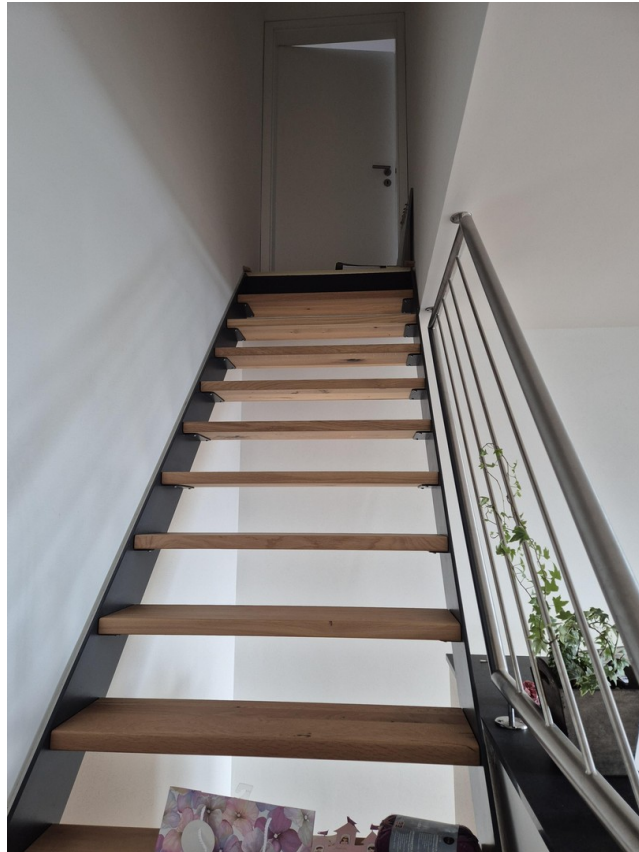


# Exposé - Galerie



Dusche im Bad Eltern

# Exposé - Galerie



Aufgang ins ausgebaute DG

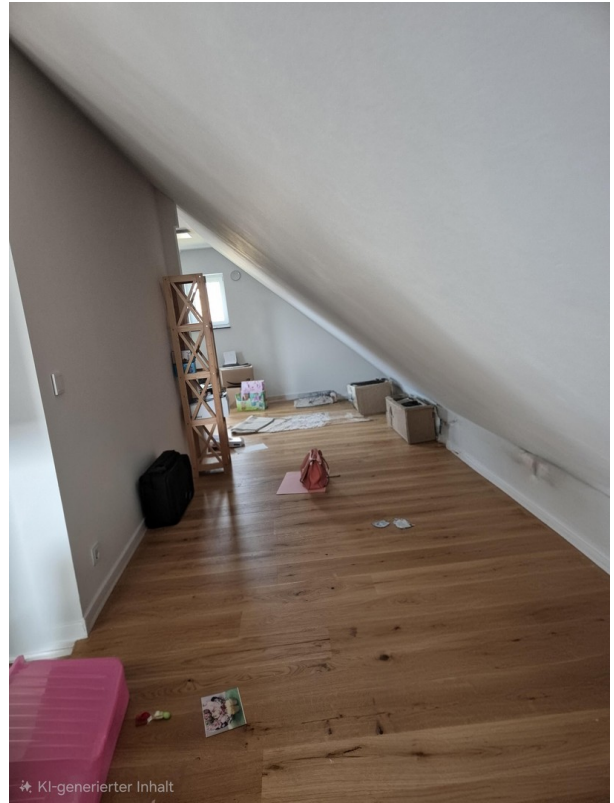


DG 1

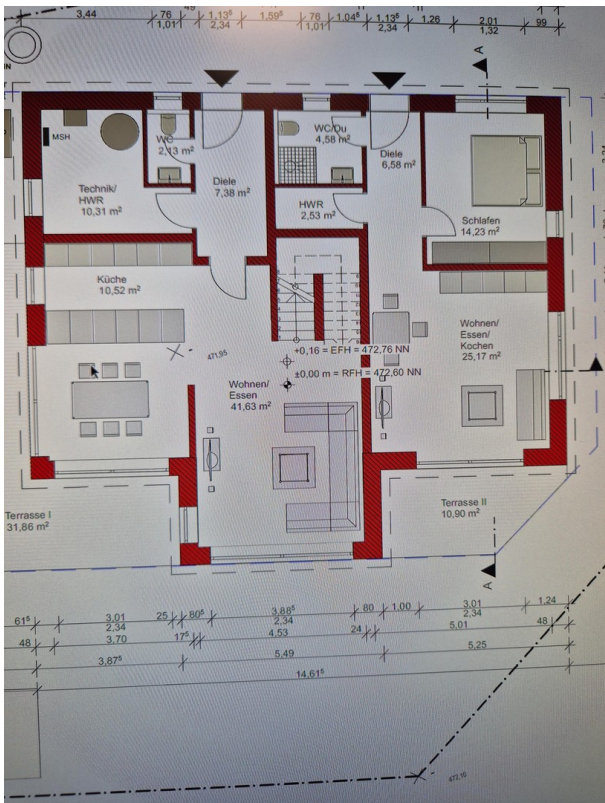
# Exposé - Galerie



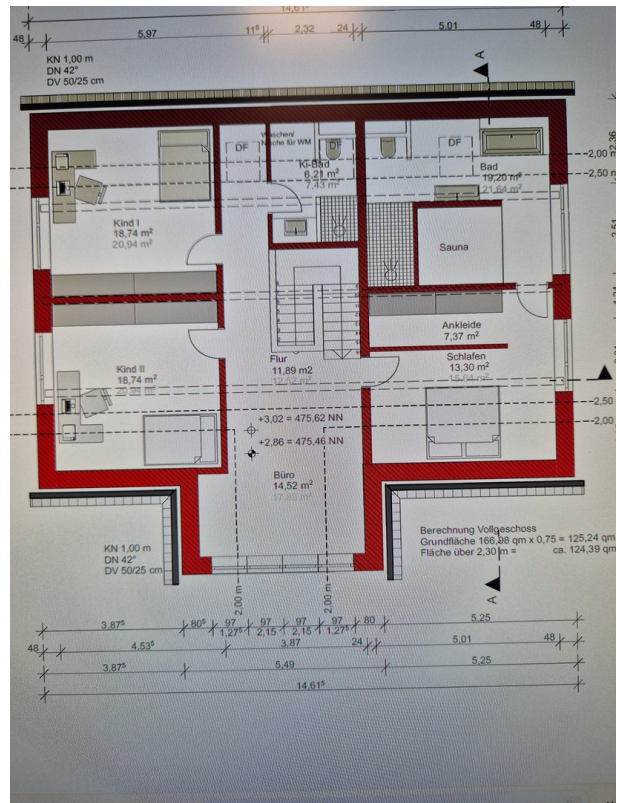
DG 2



# Exposé - Galerie



Grundriss EG



Grundriss OG