

Exposé

Bungalow in Waiblingen

Attraktives Atriumhaus in Hegnach: Ruhig, naturnah und familienfreundlich



Objekt-Nr. OM-457599

Bungalow

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Heike Braun

71334 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	378,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	113,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein eingeschossiger Eckbungalow — konzipiert mit der Überzeugung, dass ein Haus seine Bewohner mit der Landschaft verbinden und ihnen zugleich Raum für ein gemeinsames Leben bieten sollte. Die konsequent ebenerdige Architektur macht das Atriumhaus vollständig barrierefrei und damit für jede Lebensphase gleichermaßen geeignet.

Bereits der Eingangsbereich stimmt auf das Haus ein: eine Eingangstür in dunklem Holz mit geometrischer Glas Gliederung, eine teakverkleidete Decke und ein Foyer, das sich behutsam in die Tiefe des Grundrisses öffnet.

Das Esszimmer bildet den räumlichen Mittelpunkt des Hauses. Maßgefertigte Teak Einbauten und eine vollflächige Wandverkleidung aus demselben Holz verleihen dem Raum eine ruhige, edle Wärme; Lichtkuppeln leiten Tageslicht in das Zentrum des Gebäudes. Küche und Arbeitszimmer gliedern sich organisch an — beide lassen sich hinter fugenlosen Teak Türen vollständig in die Wand zurückziehen.

Die Küche ist mit hochwertigen Bosch-Geräten und Granitarbeitsflächen ausgestattet.

Von hier fließt der Raum in das Wohnzimmer über; gemeinsam bilden beide Bereiche einen großzügigen, ungeteilten Wohnraum, der konsequent zur Gartenanlage hin orientiert ist.

Großformatige Schiebetüren öffnen sich vollständig nach draußen. Ein kleines Wasserelement setzt einen ruhigen Akzent im privaten Garten; das Eckgrundstück erweitert die Außenanlage um zusätzliche Freiflächen mit eigenem Seitenzugang.

Am Ende des Wohnraums setzt eine raumhohe Kaminwand aus rotem Marmor mit integrierten Regalnischen einen bewussten Abschluss — einer von mehreren Momenten im Haus, in denen Material und Funktion eine unaufdringliche, dauerhafte Verbindung eingehen.

Ein Gäste-WC ist vom Foyer aus zugänglich. Der durch Lichtkuppeln erhellte Schlafur, mit eingebauten Teakschränken ausgestattet, erschließt drei gartenorientierte Schlafzimmer sowie ein in Marmor gefasstes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Die Marmorböden in den Hauptwohnbereichen wurden über ein vollständig zoniertes und individuell regelbares Fußbodenheizungssystem verlegt.

Das Untergeschoss, erreichbar über eine Treppe mit geschwungenem Holzhandlauf, entspricht in seinem Grundriss dem Hauptwohnbereich im Erdgeschoss und bietet fünf weitere Räume, sowie einen eigenen Heizungsraum, — nutzbar als Stauraum, Waschküche, Hobbyraum, Werkstatt oder Homeoffice, je nach Bedarf.

Eine Garage mit einem weiteren Außenstellplatz komplettiert die Liegenschaft.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen des Verkäufers zusammengestellt. Privatverkauf unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Flächenangaben und Grundrisspläne sind ohne Gewähr.

Ausstattung

Marmorböden in allen Hauptwohnbereichen über einem vollständig zonierten und unabhängig regelbaren Fußbodenheizungssystem.

Originale Teakeinbauten und handwerklich gefertigte Holzarbeiten im gesamten Haus erhalten und gepflegt.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Privatverkauf ohne Provision

Besichtigungstermine sind vorerst vom 13. bis 16. Juni möglich

Lage

Waiblingen-Hegnach liegt auf einer Anhöhe über dem Remstal — ruhig, durchgrünt und hervorragend angebunden. Die Lage zählt zu den beständig gefragtesten Wohnadressen im Rems-Murr-Kreis. Flussauen, Streuobstwiesen und terrassierte Weinberge prägen das unmittelbare Umfeld.

Das Haus liegt in einem sehr ruhigen, grünen, autofreien Quartier.

Das Ortszentrum Hegnachs ist in wenigen Gehminuten erreichbar — Bäckerei, Metzger, Supermarkt, Apotheke, Ärzte und Nahversorger befinden sich in kurzer Laufweite. Kindergarten und Grundschule liegen im direkten Wohnumfeld, auf verkehrsberuhigten Straßen.

Die Buslinien 212 und 214 verbinden direkt mit dem Bahnhof Waiblingen; von dort erreichen die S-Bahn-Linien S2 und S3 den Stuttgarter Hauptbahnhof in rund 15 Minuten.

Stuttgart und Ludwigsburg sind per Pkw über die B14 und B27 in jeweils unter 20 Minuten erreichbar.

Der Hartwald und das Naturschutzgebiet Remsaue liegen in Gehweite — Uferwege, Waldpfade und Weinberge, die mit den Jahreszeiten wechseln. Die historische Hegnacher Mühle mit ihrem regionalen Hofladen ist ein etabliertes Ausflugsziel der Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	375,81 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Haustür von innen



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Esszimmer, Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

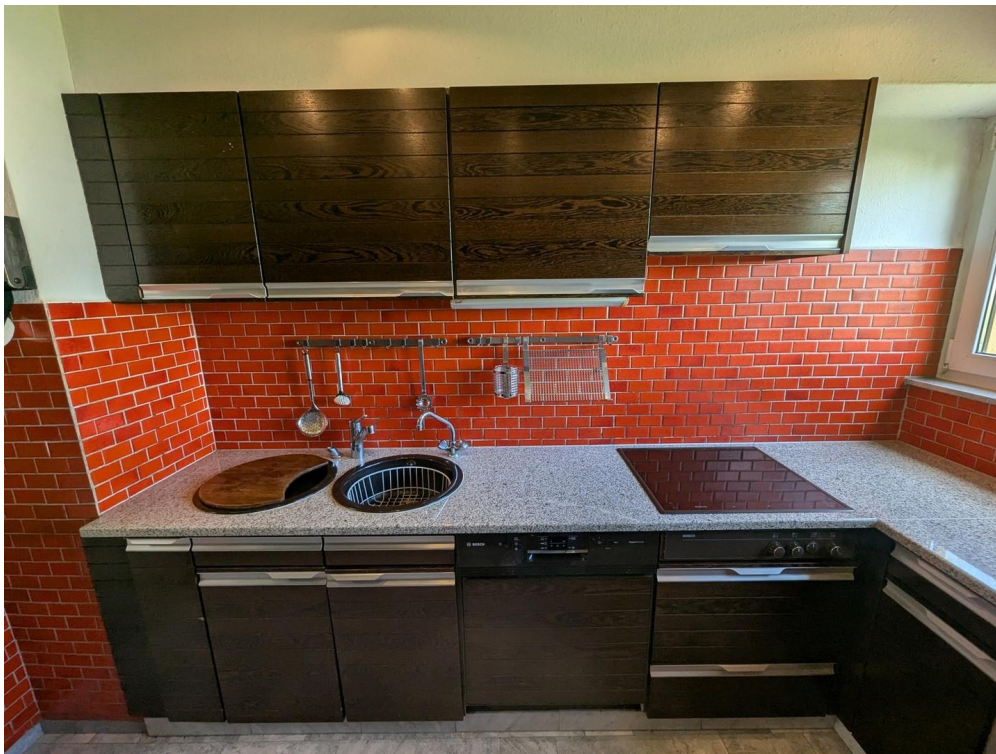


Kamin

Exposé - Galerie



Blick auf das Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Einbauschränk

Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Zugang zum Garten



Raum 3 mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Untergeschoss



Untergeschoss

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Blick auf den Schlaftrakt

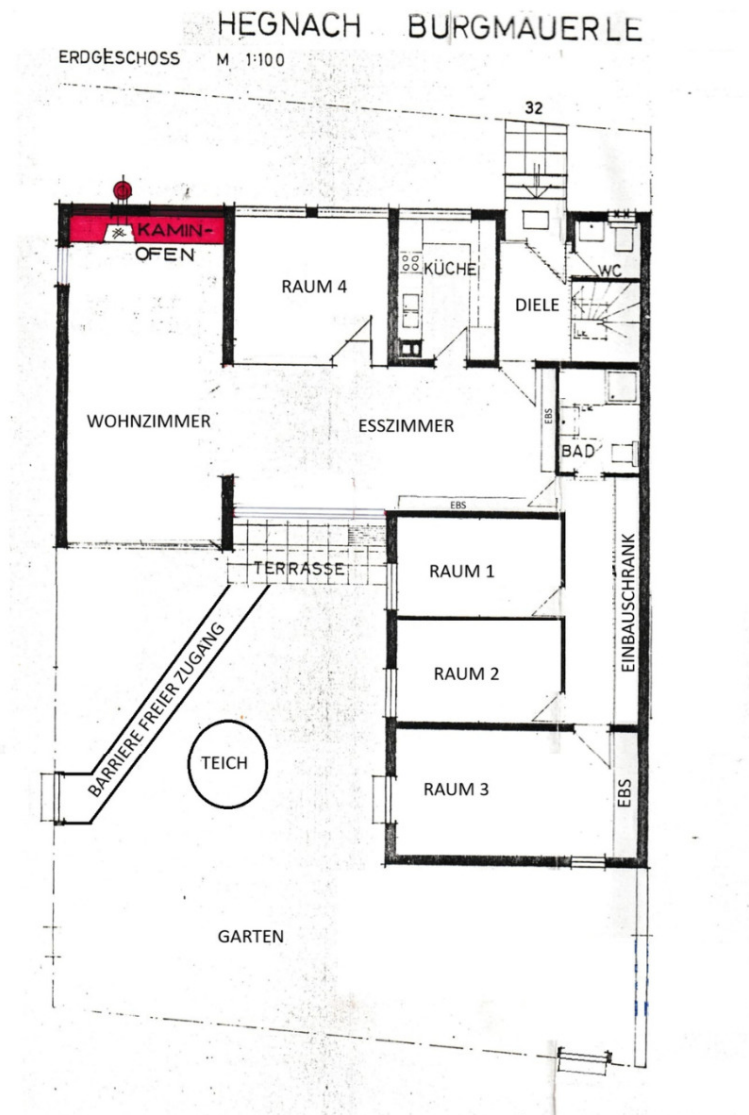
Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Grundrisse

ATRIUMHAUS



Exposé - Grundrisse

