

# Exposé

## Einfamilienhaus in Freiberg

### Ihr neues Zuhause - saniertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-465591

### Einfamilienhaus

Verkauf: **933.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Keidel

71691 Freiberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	388,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier einziehen und das Leben genießen! Dieses Haus wurde aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Es verbindet den charmanten Charakter des Gebäudes mit der Technik und dem Design eines modernen Neubaus. Für Sie bedeutet das: Keine Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten, hohe Energieeffizienz und ein Einzug ohne Stress.

Stilvolles Design und hochwertige Materialien! Schon beim Betreten des Hauses wird der hohe Qualitätsanspruch deutlich. Das gesamte Haus besticht durch glatte, mit edlem Malervlies tapezierte Wände und Decken in zeitlosem Weiß. Der absolute Blickfang ist der hochwertig verklebte Vinylboden in eleganter Fischgrät-Optik. Er verleiht den Räumen einen modernen, loftartigen Charakter, ist extrem strapazierfähig und perfekt für den turbulenten Familienalltag mit Kindern. Neue Innentüren runden das harmonische Gesamtbild ab.

Zukunftssichere Technik und hohe Energieeffizienz! Vergessen Sie Sorgen um steigende Energiepreise oder veraltete Technik. Das Haus wurde energetisch und technisch komplett für die Zukunft gerüstet. Eine frisch installierte, moderne Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärme. Die komplette Haustechnik (Strom, Heizung, Wasser und Abwasser) wurde vollständig erneuert. Alle Rollläden lassen sich nun bequem elektrisch steuern. Eine neue, sichere Haustür sowie eine moderne Sprechanlage mit Kamera bieten Ihnen und Ihrer Familie optimalen Schutz. Junge Familien und Berufstätige werden die digitale Ausstattung lieben. Im gesamten Haus wurden moderne LAN-Kabel verlegt, sodass in jedem Raum stabiles Internet garantiert ist. Zudem ist der Glasfaser-Anschluss bereits optimal vorbereitet – ideal für Home-Office, Gaming und High-Speed-Streaming am Feierabend.

Die Badezimmer und das separate Gäste-WC wurden komplett saniert und in moderne Wohlfühlöden verwandelt. Mit neuen, stilvollen Sanitärobjekten und zeitgemäßem Design starten Sie hier jeden Morgen perfekt in den Tag.

Gerne verabreden wir mit Ihnen eine persönliche und unverbindliche Besichtigung, damit Sie sich selbst von der Immobilie überzeugen können.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Dachgeschoss können wir gemeinsam den Grundriss modifizieren und individuell Ihren Bedürfnissen anpassen.

## Lage

Willkommen in Beihingen, einem der beliebtesten Wohnviertel von Freiberg am Neckar!

Hier trifft ein optimal angebundenes, städtisches Umfeld auf ein ruhiges, grünes und äußerst familienfreundliches Flair. Alles, was das Leben leichter macht, ist schnell erreicht. Kurze Wege zu Supermärkten, Bäckereien und Ärzten ersparen im stressigen Familienalltag viel Zeit.

Auch für den Nachwuchs ist gesorgt: Kindergärten und verschiedene Schulen befinden sich in der Nähe. Berufspendler und junge Leute profitieren von der optimalen Lage. Die S-Bahn (Linie S4) ist fußläufig oder mit dem Rad schnell erreicht. Von hier aus gelangen Sie direkt in Richtung Ludwigsburg und in die Stuttgarter Innenstadt. Auch die Autobahn A81 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für Sport- und Outdoorbegeisterte lädt das malerische Neckartal zu ausgedehnten Radtouren, Spaziergängen oder Joggingrunden im Grünen ein. Besonders am Altneckar oder in den umliegenden Weinbergen lässt es sich hervorragend abschalten. Ein ideale Lage für Sie und Ihre Familie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

