

Exposé

Einfamilienhaus in Niefern Öschelbronn

**Panoramablick trifft moderne Architektur · Südhanglage ·
PV · Wärmepumpe · Doppelgarage KfW55**



Objekt-Nr. OM-466532

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Froemel

75223 Niefern Öschelbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	468,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus ist, wird hier vieles finden und noch deutlich mehr.

In begehrter Südhanglage von Niefern-Öschelbronn präsentiert sich dieses individuell geplante Architektenhaus als seltene Kombination aus moderner Architektur, außergewöhnlicher Privatsphäre und unverbaubarem Panoramablick über das Enztal.

Das freistehende Haus bietet ca. 200 m² Wohnfläche und 100 m² Nutzfläche auf einem 470 m² großen Grundstück. Durch die durchdachte Planung und die optimale Ausrichtung zur Sonne entstehen helle, lichtdurchflutete Räume mit einem einzigartigen Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight sind die drei großzügigen Terrassen mit insgesamt rund 50 m² Fläche. Von hier genießt man zu jeder Tageszeit Sonne, Ruhe und einen beeindruckenden Blick über das Tal. Gleichzeitig sind die Außenbereiche nahezu uneinsehbar und bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Der mediterran gestaltete Garten mit Palmen, Zypressen und Olivenbaum schafft eine Atmosphäre, die eher an ein Ferienhaus im Süden Europas erinnert als an ein klassisches Wohngebiet in Baden-Württemberg.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem eine moderne Einbauküche, zwei vollwertige Masterbäder sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus. Zwei zusätzliche Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Auch energetisch ist die Immobilie bestens aufgestellt. Eine Photovoltaikanlage sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für zeitgemäße Energieeffizienz und langfristige Zukunftssicherheit.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Porsche Entwicklungszentrum Weissach sowie zu den Wirtschaftsregionen Stuttgart, Leonberg, Böblingen und Pforzheim.

Eine Immobilie für Menschen, die Architektur, Aussicht, Ruhe und Lebensqualität schätzen und ein Zuhause suchen, das sich deutlich von gewöhnlichen Angeboten abhebt.

Ausstattung

Die exklusive Architektenvilla überzeugt durch eine Ausstattung, die weit über den regionalen Standard hinausgeht. Die moderne Flachdacharchitektur verbindet zeitloses Design mit hoher Wohnqualität und schafft durch großzügige Fensterflächen, offene Raumbezüge und die optimale Ausrichtung zur Sonne ein außergewöhnlich helles und repräsentatives Wohnambiente.

Auf rund 200 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügige Wohn- und Lebensbereiche mit direktem Bezug zu den Außenanlagen. Zwei vollwertige Masterbäder, eine hochwertige Einbauküche sowie ausgewählte Materialien unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight bilden die drei großzügigen Terrassen mit insgesamt ca. 50 m² Fläche. Sie eröffnen einen unverbaubaren Panoramablick über das Enztal und schaffen mehrere geschützte Rückzugsorte mit hohem Maß an Privatsphäre. Der liebevoll angelegte mediterrane Garten mit Palmen, Zypressen und Olivenbaum vermittelt dabei ein Wohngefühl, das an einen dauerhaften Urlaub erinnert.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sorgt für energieeffizientes Wohnen und reduziert langfristig die Betriebskosten. Damit erfüllt das Haus bereits heute die Anforderungen anspruchsvoller Käufer an Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Die seltene Kombination aus Architektur, Aussichtslage, hochwertiger Ausstattung, moderner Energietechnik und mediterranem Ambiente macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot im Enzkreis.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Niefern-Öschelbronn. Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität. Durch die bevorzugte Südhanglage genießen Sie einen beeindruckenden, unverbaubaren Panoramablick über das Enztal, der das besondere Wohngefühl dieser Immobilie prägt.

Niefern-Öschelbronn verbindet die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Pforzheim, Stuttgart, Leonberg, Böblingen und Sindelfingen.

Auch das Porsche Entwicklungszentrum in Weissach sowie weitere bedeutende Arbeitgeber der Region sind gut erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Aussichtslage, hoher Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Doppelgarage

Exposé - Galerie



offener Wohnbereich



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küchenblock



Küche, Blick auf Terrasse



mittlere Terrasse

Exposé - Galerie



mittlere Terrasse



mittlere Terrasse

Exposé - Galerie



Designer Bad



Master-Suite - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad en Suite



obere Terrasse

Exposé - Galerie



obere Terrasse

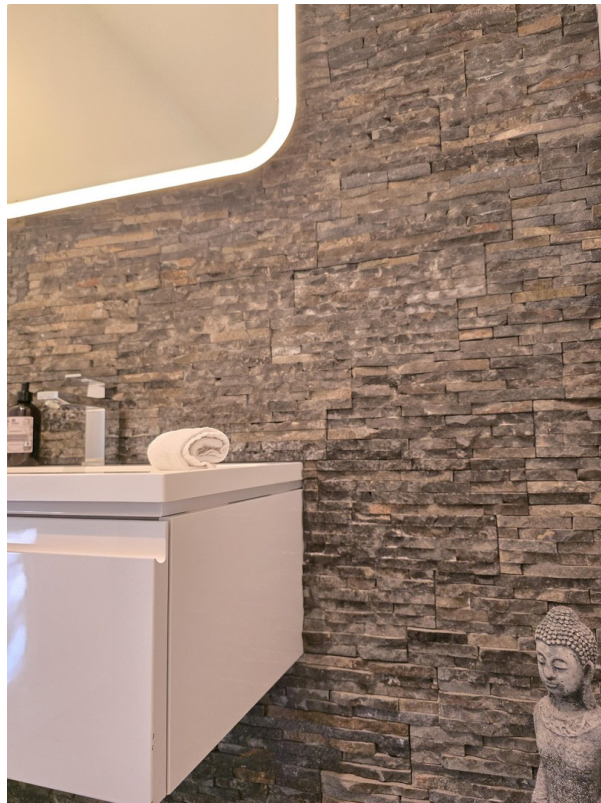


obere Terrasse

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Zimmer 1 untere Etage



Zimmer 1 untere Etage

Exposé - Galerie



Zimmer 2 untere Etage



Zimmer 2 untere Etage

Exposé - Galerie



Zimmer 2 untere Etage



untere Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

