

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Welzheim

### Modernisiertes Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Wohnbereich



Objekt-Nr. **OM-466848**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

73642 Welzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.080,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Sackgassenlage von Welzheim, ohne Durchgangsverkehr, steht dieses außergewöhnlich gepflegte und 2013 umfassend modernisierte Wohnhaus auf einem ca. 1.080 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich angelegten Grundstück. Das Haus bietet flexible Wohnmöglichkeiten auf drei Ebenen und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine Kombination aus Eigennutzung und separater Vermietung.

Das nach Südwesten ausgerichtete Anwesen überzeugt durch helle Wohnbereiche, hochwertige Ausstattung, mehrere Terrassenbereiche, einen Wintergarten, offene Kamine, eine großzügige Doppelgarage, Sauna, Whirlpool-Badewanne sowie einen liebevoll angelegten Garten mit vier Terrassenbereichen, Lagerfeuerstelle und kleinem Biergarten.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

## Ausstattung

Das Wohnhaus überzeugt durch eine gehobene, moderne und sehr gepflegte Ausstattung. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2013 wurden nahezu alle wesentlichen Gewerke erneuert bzw. hochwertig überarbeitet, darunter Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Türen, Böden, Bäder, Küchen und Außenanlagen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Zusätzlich verfügt das Haus in mehreren Bereichen über eine Fußbodenheizung, unter anderem in der Erdgeschosswohnung, im Bad des Obergeschosses, im Apartmentbereich sowie im Sauna- und Duschbereich im Untergeschoss. Dadurch entsteht ein angenehmes Wohngefühl, insbesondere in den modernisierten Wohn- und Badbereichen.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Designerküche im Erdgeschoss mit Markengeräten, Kochinsel und Glas-Schiebewand zum Essbereich, die modernen Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen, die Whirlpool-Badewanne im Erdgeschoss, der offene Kamin im Wohnbereich sowie der Außenkamin auf der Terrasse.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind elektrische Rollläden bzw. Jalousien, großformatige Bodenfliesen, Wintergarten, Sauna mit Duschbereich, begehbare Dachboden, Vorratskeller, mehrere Terrassenbereiche sowie eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Welzheim, am Ende einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Die Kombination aus absoluter Ruhe, viel Grün und dennoch guter Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie die Stadtmitte von Welzheim befinden sich in nur ca. 700 m Entfernung und sind damit bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Erholungswert mit kurzen Wegen in die Natur und zu den umliegenden Wald- und Freizeitbereichen des Schwäbischen Waldes.

Durch die Südwest-Ausrichtung, das große parkähnliche Grundstück und die geschützte Wohnsituation eignet sich das Anwesen ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Ruhesuchende sowie Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse + Kamin



Eingangsbereich EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC EG



Treppenhaussicht EG

# Exposé - Galerie



Treppenhauaussicht DG



Diele DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Loggia DG



Wohnküche DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Einzimmerapartment UG

# Exposé - Galerie

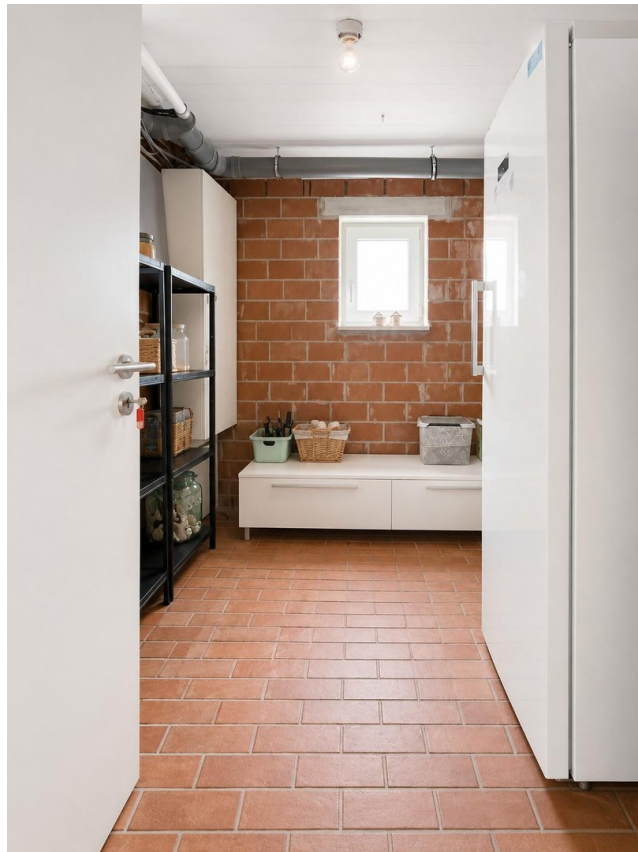


Bad UG



Saunaraum + Dusche UG

# Exposé - Galerie



Vorratskammer UG



Waschküche + Technik UG

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Biergarten

# Exposé - Galerie



Garten Groß