

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wildberg

### Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-472342

### Einfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

Ansprechpartner:  
Nestor Ruff

72218 Wildberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Doppelgarage, Sonnenterrasse und großzügigem Wohnkonzept in Wildberg-Wächtersberg

Privatverkauf – provisionsfrei!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Massivbauweise überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Das Haus bietet viel Platz für Familien und verbindet Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre.

### Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses bildet der ca. 60 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während der dunkle Fliesenboden dem Raum eine moderne und elegante Ausstrahlung verleiht.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Ein Kamin schafft besonders in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und side by side Kühlschrank mit Eiswürfel und Wasserspender ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit praktischem Wäscheschacht, der direkt in die Waschküche im Keller führt. Außerdem befindet sich in der Etage eine Speisekammer.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer mit hellem Laminatboden.

Das Tageslichtbad bietet eine komfortable Ausstattung mit:

- \* Whirlpool-Eckbadewanne
- \* separater Dusche
- \* WC
- \* Bidet
- \* Wäscheschacht zur Waschküche im Keller

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der sich hervorragend als Lagerfläche eignet.

### Kellergeschoss

Das vollständig ausgebaute Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über:

- \* einen großzügigen Hobbyraum mit Einbauküche
- \* ein zusätzliches Zimmer, ideal als Gäste-, Arbeits- oder Fitnessraum,
- \* ein Badezimmer mit Dusche und WC,
- \* eine Waschküche.

### Außenbereich

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen:

- \* Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor und zusätzlicher Stauraumnische

- \* Direkter Zugang von der Garage ins Haus (Kellergeschoss)
- \* Begehbare Sonnenterrasse über der Garage
- \* Holzschuppen für Gartengeräte und Rasenmäher
- \* Feuerstelle für gemütliche Abende
- \* Zwei Hochbeete
- \* Holzlager für den Kamin
- \* Zusätzliche Gartenfläche, ideal für Pool, Trampolin oder einen Spielbereich

## Ausstattung

- \* Massivbauweise
- \* Gasheizung in Kombination mit Solaranlage
- \* Energieausweis vorhanden
- \* Energieeffizienzklasse B
- \* Wassersysteme

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist nach Absprache verfügbar.

Da der Verkauf privat erfolgt, entfallen die Maklerprovisionen, wodurch Sie zusätzliche Erwerbskosten sparen.

Makleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht und werden grundsätzlich nicht beantwortet.

Um die Besichtigungen auf ernsthafte Kaufinteressenten zu beschränken, bitten wir vor der Terminvereinbarung um die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Bonitätsnachweises.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der hochwertigen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und dem besonderen Wohnkomfort dieser attraktiven Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Wohnlage Wächtersberg in Wildberg und überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Im Ort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Banken sowie eine Postfiliale.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 100 Meter vom Haus entfernt. Bahnanschlüsse sind ebenfalls gut erreichbar, die Autobahn ist rund 15 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

