

Exposé

Zweifamilienhaus in Weissach-Flacht

Von Privat: Großzügiges lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus in Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-295884**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Mobil: 0175 3330390

71287 Weissach-Flacht
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	433,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	283,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,50 m ²	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großzügiges lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus in Top-Lage

... ist ihr Herzenswunsch?

Nun, vielleicht kommen Sie jetzt Ihrem Vorhaben ein großes Stück näher.

Unser freistehendes und sehr gepflegtes Haus mit Einliegerwohnung, das auf einer Grundstücksfläche von 433 m² in Massivbauweise errichtet wurde, befindet sich an einer rarsäten Aussichtslage auf Halbhöhe in Weissach-Flacht und überzeugt durch die vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung.

Umrahmt von einem liebevoll angelegten Garten bietet unser Haus reichlich Platz für die Familie mit einer Hauptwohnung von ca. 225 m² Grundfläche, die durch eine interessante und angenehme Raumaufteilung besticht. Die Zweitwohnung mit ca. 58 m² kann je nach Vorstellung vermietet oder selbst genutzt werden, wie z.B. als Büro, Praxis etc. da beide Eingänge voneinander getrennt sind.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns, Sie persönlich kennenzulernen, um Ihnen Ihr neues Domizil vorzustellen. Gerne schicken wir Ihnen vorab unser ausführliches Exposé zu.

Ausstattung

Ausstattung Beschreibung 2-Familienhaus

- Baujahr 1994
- 433 m² Grundstücksfläche
- Hauptwohnung: ca. 225 m² Wohnfläche
- Zweitwohnung mit ca. 58 m² (Mieteinnahmen z.Zt. 750,00 € warm)
- Massive Bauweise mit Poroton-Ziegel
- Außenliegende Wärmedämmung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung erneuert in 2011
- Edelstahl – Trinkwasserleitungen
- Garage 17 m² mit darunterliegenden Abstellräumen

Lage

Bevorzugte Halbhöhenlage im OT Flacht, nur 100 m ins Grüne und 4 km bis zum Autobahnanschluss A 8,

im Ortszentrum großer EDEKA-Einkaufsmarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ausblick Südwest

Exposé - Galerie



Westansicht

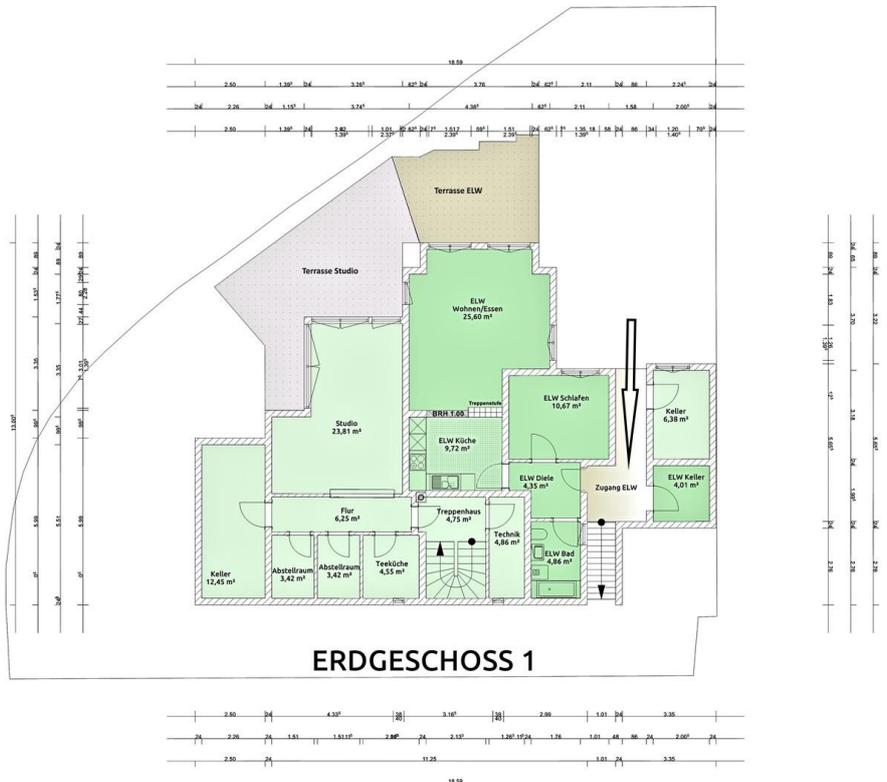


Zugang ELW

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 1 mit ELW

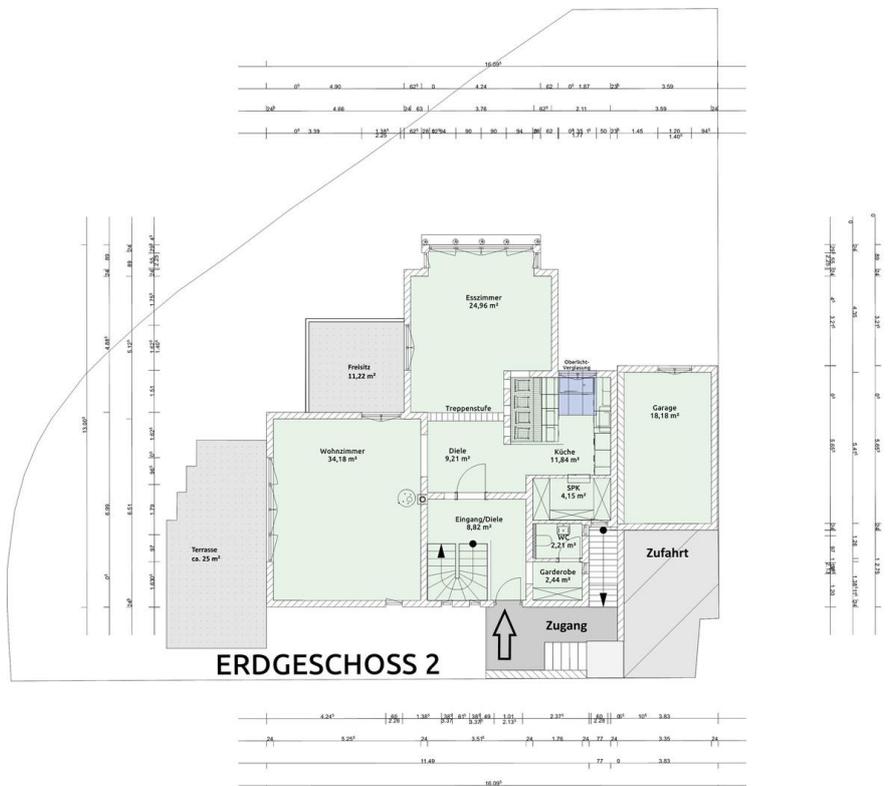


Erdgeschoss 1 mit ELW

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 2

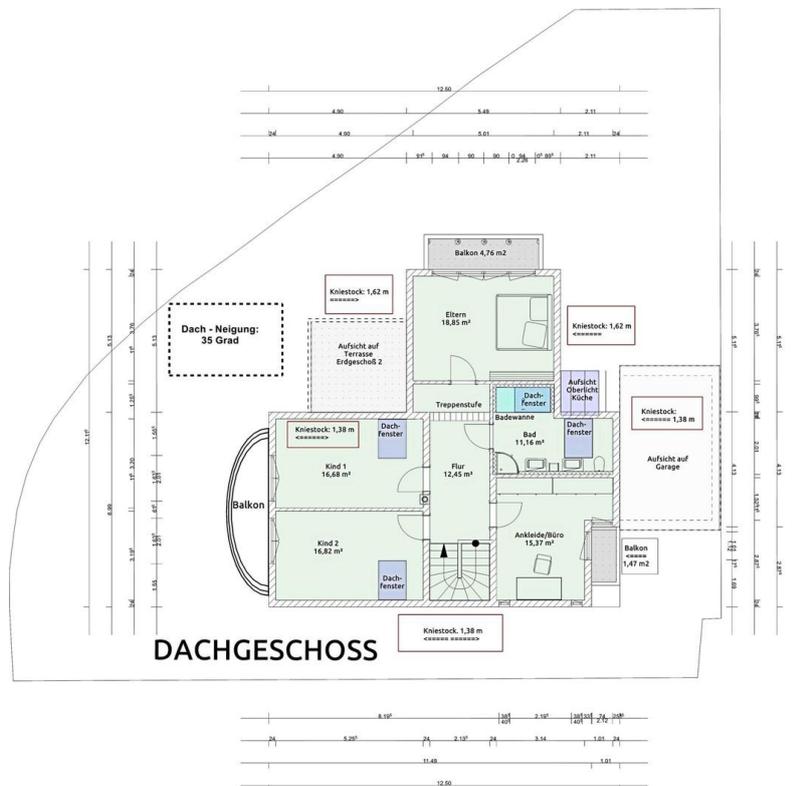


Erdgeschoss 2

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

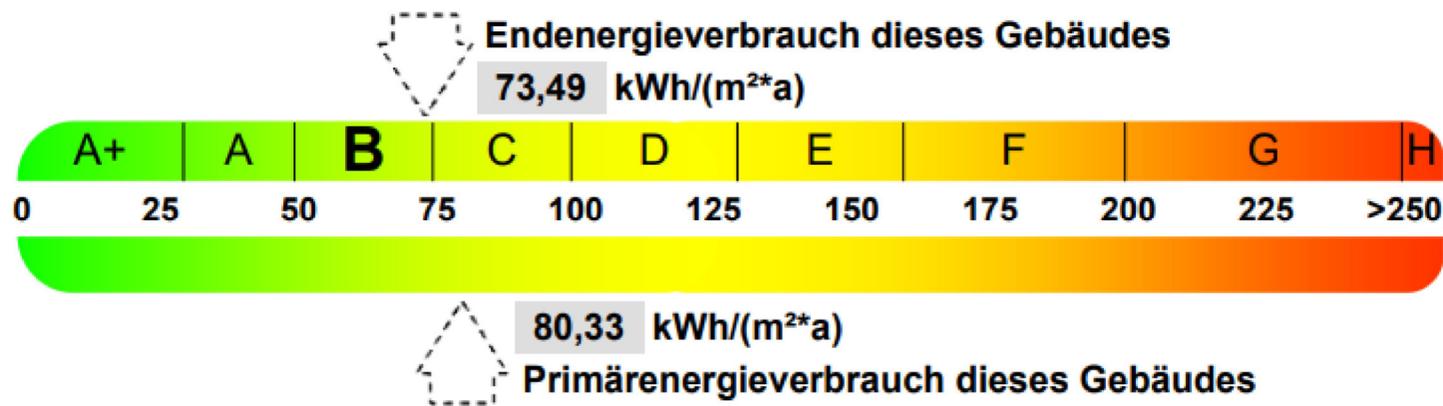
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-004977711
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **19,70** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

73,49
kWh/(m²*a)