

**\*-Einfamilienhaus mit extravagantem Platzangebot-\***



**Objekt: X113-136**

**Preise & Kosten**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Käufercourtage    | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt., Courtage inkl. MwSt.   |
| Freitext Courtage | Die Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt des beurkundeten Kaufpreises und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig |
| Kaufpreis         | 649.000 €   |

**Angaben zur Immobilie**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 380 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 638 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Badezimmer        | 2                  |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Anzahl Stellplätze   | 4            |
| Einliegerwohnung     | Ja           |
| Balkone              | 1            |
| Baujahr              | 1980         |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Verkaufsstatus       | verkauft     |
| Gewerbliche Nutzung  | Ja           |

### Energieausweis

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweis Art         | Verbrauch                      |
| Gültig bis                 | 06-2016                        |
| Energieverbrauchskennwert  | 124.3kWh/m²a                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1980                           |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt vor dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 04.06.2013                     |
| Primärenergieträger        | Gas                            |

### Ausstattung

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Bad                 | Dusche, Wanne, Fenster           |
| Küche               | Einbauküche                      |
| Kamin               | Ja                               |
| Heizungsart         | Zentralheizung, Fussbodenheizung |
| Befuerung           | Gas                              |
| Stellplatzart       | Garage, Freiplatz                |
| Gartennutzung       | Ja                               |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                               |
| Gäste-WC            | Ja                               |
| Wintergarten        | Ja                               |

## Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche und extravagante Raumkonzept macht dieses Haus zu einem Domizil der Extraklasse. Auf dem 675 m² großen Grundstück und einer Wohnfläche von ca. 390 m² ist das Wohlfühlen auf drei Ebenen garantiert.

Sie betreten das Haus durch einen großzügigen und hellen Eingangsbereich. Im Erdgeschoß finden Sie die Küche mit einer edlen und neuwertigen Einbauküche mit Kochinsel, ein Wohnzimmer mit offenem Kamin und ein Büro. Direkt neben der Küche befindet sich der mit Licht durchflutete Essbereich mit Zugang zur Terrasse als auch zur Grillecke im Gartenbereich.

Für Ihre Gäste steht ein modernisiertes Gäste-WC, mit Duschkabine zur Verfügung.

In den idyllisch angelegten Garten mit Süd-West-Ausrichtung, gelangen Sie sowohl vom Wohnzimmer, als auch

vom Essbereich aus.

Über eine mit Feinsteinzeug geflieste Treppe gelangen Sie in die zweite Ebene.

Hier finden Sie das Elternschlafzimmer mit einem Nebenzimmer, welches als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zur Loggia mit Blick ins Grüne. Weiterhin finden Sie in der oberen Ebene ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer mit Nebenraum sowie das ca. 17 m<sup>2</sup> große Tageslichtbad mit Badewanne, Duschkabine und zwei Waschbecken.

Der Flur im Obergeschoß, bietet auf ca. 31 m<sup>2</sup> eine ruhige Lesecke und am anderen Ende ein Zugang zur Loggia.

Eine Fußbodenheizung erwärmt die komplette Wohn- und Nebenfläche.

Im Untergeschoß finden Sie ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizraum und ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer Partyraum. Weiterhin befindet sich im Untergeschoss eine ca. 87 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung mit Wintergarten und eigener Garage.

Eine Doppelgarage sowie 2 Stellplätze vor der Garage, stehen für Ihren Fuhrpark zur Verfügung. Die Doppelgarage ist komplett unterkellert und bietet somit weiteren Stauraum.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Loggia, Süd-West Ausrichtung
- Terrasse, Süd-West Ausrichtung
- Garten
- Fußbodenheizung
- Waschkabine
- Partyraum
- Keller
- Doppelgarage
- Garage