

## großzügig geschnittenes 1-Familienhaus (DHH) mit Einliegerwohnung und großem, parkähnlichen Garten mit Blick über Weissach

Dieses Haus ist bereits **VERKAUFT!**

**Ihr Zuhause mit großem Garten und traumhaftem Blick übers Tal !**

Die Eckdaten im Überblick:

- großzügig geschnittenes 1, FH, 1-FH mit Einliegerwohnung oder 2-Generationenhaus
- 5 Zimmer
- Doppelhaushälfte die zum Garten hin freistehenden Charakter hat
- Baujahr 1983
- voll unterkellert
- 766,5 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 164,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 38,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 202,77 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- 2 PKW-Stellplätze davon einer überdacht
- an das Grundstück ein angeschlossenes Garagengrundstück zum Errichten einer Doppelgarage
- ca. 50,85 m<sup>2</sup> Terrassenflächen verteilt auf 2 kleine & eine große Terrasse (die nur zu 25% in der Wohnfläche angesetzt bzw. mit berechnet sind)
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- ca. 42 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit offenem Kamin
- Außenabstellkammer
- idyllisches, rund geschnittenes Gartenhäuschen mit Reetdach
- praktisches Gartengeräte und Lagerhaus mit ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- "parkähnlicher" Garten
- traumhafter Blick über Weissach

**Kaufpreis: €uro 625.000,-/ VERKAUFT**



Objekt  
bereits

**VERKAUFT**

Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene, voll unterkellerte, 1-Familienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1983 in Form einer Doppelhaushälfte mit freistehendem Charakter in massivbauweise auf einem 766,5 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von und mit traumhaftem Blick über Weissach errichtet.



Hausansicht

Das Anwesen begeistert durch seinen „parkähnlichen“ Garten mit seiner gemütlichen Holzhollywood-Schaukel, dem idyllischen, reetgedecktem rundem Gartenhäuschen, welches sich zum Feiern wie auch zum Entspannen und Ruhe genießen gleichermaßen anbietet, sowie dem praktischen, im Dickicht der Grünanlage, verborgenen Gartengerätehaus mit viel Platz für sämtliche Utensilien und Gerätschaften die man zur Pflege des Gartens benötigt und eventuell noch den einen oder anderen Stern Holz den Sie für Ihren Kamin im Wohnzimmer trocken einlagern möchten.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über die Eingangsdiele mit Gäste-WC die Küche sowie das rund 42 m<sup>2</sup> große lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer mit gemütlicher Kaminecke und einer ca. 15,62 m<sup>2</sup>, nahezu quadratischen Terrasse mit traumhaftem Blick über Weissach. Eine gewendelte Steintreppe führt von dieser Terrasse zum Garten und auf die knapp 20 m<sup>2</sup> große Terrasse des Unter-/ Gartengeschoss hinunter. Eine weitere kleine, nach Westen ausgerichtete Terrasse, seitlich des Wohnzimmers verbindet das Grundstück mit einem Garagengrundstück, das zu den zwei bereits vorhanden PKW-Stellplätzen genügend Fläche zum Errichten einer großen Doppelgarage bietet.

Die im Wohn-/ Esszimmer zentral gelegene, freitragende Massivholztreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Unter-/ Gartengeschoss und dem Ober- bzw. Dachgeschoss.

Im Ober-/ Dachgeschoss erreichen Sie über die zentrale Treppendiele das großzügige Tageslichtbad, bestehend aus zwei großen Dachflächenfenster, zwei Waschbecken, einer Rundeckdusche, einem WC und im Kniestock praktisch eingebauten Staufachauszügen. Ferner befinden sich auf dieser Etage ein schönes Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer und das großzügig geschnittene Schlafzimmer die beide wieder mit dem beeindruckenden Blick über Weissach begeistern.

Über die Treppendiele im Garten-/ Untergeschoss erreichen Sie zum einen den Vorrats- und Hausanschlußraum sowie den Heiz-/ Waschräum mit der Ölzentralheizung und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, zum anderen die zentrale Eingangsdiele der Einliegerwohnung. Die Diele der Einliegerwohnung bietet die Möglichkeit die Zimmer ins Wohnhaus einzubinden oder über den eigenständigen Außenzugang mit Außentreppe ins Gartengeschoss, die Wohnung abgekoppelt vom Wohnhaus zu nutzen.

Über die zentrale Eingangsdiele der Einliegerwohnung mit ca. 48,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreichen Sie das 6,84 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit kleinem Lüftungsfenster, Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC, das ca. 15,76 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, die ca. 12,78 m<sup>2</sup> große Wohnküche und die über 19 m<sup>2</sup> große Gartenterrasse mit einer praktischen Außenabstellkammer.

Unsere Beurteilung:

Dieses Haus kann auf Grund des Zuschnittes, der Aufteilung und der Zugänge als Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung zum fremdvermieten, als 2-Generationenhaus oder als geräumiges 1-Familienhaus für Familien mit großem Platzbedarf genutzt werden.

Das Anwesen begeistert durch den großzügigen Zuschnitt des Hauses, die schönen großzügigen Terrassen, den parkähnlichen Garten mit der gemütlichen Holzhollywoodschaukel, dem „süßen“ Gartenhäuschen, dem praktischen Gartengerätehaus, dem traumhaften Blick über das Tal und den Ort Weissach und seiner exponierten Wohnlage.

Die Eckdaten im Überblick:

- großzügig geschnittenes 1, FH, 1-FH mit Einliegerwohnung oder 2-Generationenhaus
- 5 Zimmer
- Doppelhaushälfte die zum Garten hin freistehenden Charakter hat
- Baujahr 1983
- voll unterkellert
- 766,5 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 164,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 38,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 202,77 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- 2 PKW-Stellplätze davon einer überdacht
- an das Grundstück ein angeschlossenes Garagengrundstück zum Errichten einer Doppelgarage
- ca. 50,85 m<sup>2</sup> Terrassenflächen verteilt auf 2 kleine & eine große Terrasse (die nur zu 25% in der Wohnfläche angesetzt bzw. mit berechnet sind)
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- ca. 42 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer mit offenem Kamin
- Außenabstellkammer

- idyllisches, rund geschnittenes Gartenhäuschen mit Reetdach
- praktisches Gartengeräte und Lagerhaus mit ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- "parkähnlicher" Garten
- traumhafter Blick über Weissach

#### Energiedaten zum Objekt:

- Energieausweis der nach der EnEV erstellt wurde
- Ausstellungsdatum: 22.08.2019 Gültig bis: 22.08.2029
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 96,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: C
- Energieträger: Heizöl
- zentrales Heizsystem

#### Lagebeschreibung:

- Das Anwesen befindet sich unweit dem Porsche-Entwicklungszentrum.
- Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- verschiedene Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule sind ebenfalls vor Ort. In wenigen Minuten zu erreichen.

#### Sonstiges:

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, dann rufen Sie uns doch einfach an!

Wenn Sie selbst eine Immobilie zu verkaufen haben und Ihnen unsere Präsentation gefällt, dann rufen Sie uns doch einfach an und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung!

Die Firma Immobilien Blum vermittelt seit 1964 Immobilien aller Art und steht nun seit 57 Jahren für Kompetenz, Seriosität und Zuverlässigkeit!

Denn das Wohl unserer Kunden liegt uns stets am Herzen!















