

# Elegantes Reihenendhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage

71263 Weil der Stadt - Schafhausen, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 148546272



Wohnfläche ca.: **153 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **569.000 EUR**



## Elegantes Reihenendhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage

Objekt ID	148546272
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	71263 Weil der Stadt - Schafhausen
Wohnfläche ca.	153 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	235 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1986
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Gäste-WC, Keller
Käuferprovision	3,57% incl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtverkaufspreis und wird fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.
Kaufpreis	569.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das angebotene Reihenendhaus liegt in ruhiger und sonniger Halbhöhenlage am Ende einer Sackgasse in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Haus wurde 1986 erbaut und wird durch eine elektrische Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Elektro-Nachtspeicheröfen im Untergeschoss und Dachgeschoss beheizt. Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt. Die dezentrale Elektro-Speicherheizung erfolgt über Aufladung per Nachstrom. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturregelung sowie Raumthermostate. Das Haus hat eine optimale Ausrichtung nach Süd-Westen und genießt eine maximale Sonneneinstrahlung. Insgesamt ergeben sich dadurch sehr niedrige Heizkosten, die sich auch auf dem Energieausweis widerspiegeln. Besonders erwähnenswert ist, dass es keinen Raum ohne Fenster gibt.

Der Charakter des Hauses mit ca. 125qm Wohnfläche der Hauptwohnung wird geprägt durch eine zeitlose Architektur im Landhausstil mit sichtbarer Holzkonstruktion und Holzdecken sowie halbgeschossig versetzten Ebenen, der Split-Level Bauweise.

Die Einliegerwohnung mit ca. 28qm Wohnfläche hat einen separaten Eingang mit eigenem Stromzähler und kann bei Bedarf vermietet werden.

Der eingezäunte Garten ist sehr schön angelegt und bietet eine ausreichende Stein - Terrassenfläche zum Entspannen. Ein großzügiger, gefliester und abschließbarer Garten - Geräteraum ist vorhanden.

Ein Carport mit Stromanschluss und ein weiterer PkW-Stellplatz sind außerdem auf dem Grundstück vorhanden.

Das Haus ist sehr gepflegt. Ein Bezug ist ohne Renovierungsmaßnahmen sofort möglich. Der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ist mit dem Verkäufer frei verhandelbar.

## Ausstattung

Hauptwohnung: 125m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und 2 Keller  
(Waschküche und Vorratsraum)

Einliegerwohnung: 28m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wohn- und Schlafzimmer, Badezimmer, Küche

Alle weiteren Details zum Haus im Überblick:

- voll ausgestattete Einbauküche vorhanden, 2009 komplett erneuert
- moderner Kaminofen (Contura aus Schweden) im Wohnzimmer, 2015 erneuert
- Terracotta - Fliesenboden im Wohn- und Essbereich sowie Teppichboden in den Schlafzimmern, im Gartenzimmer und in der Einliegerwohnung.
- hochwertige Sicherheits - Hauseingangstür 2021 erneuert
- 2fach isolierverglaste Meranti-Holzfenster
- Außenfassade mit "Farbe mit Lotus - Effekt" gestrichen



- Gaube Straßenseite 2018 und Gaube Gartenseite 2020 mit Farbaluminiumplatten verkleidet
- gepflegter Garten und große Stein - Terrassenfläche
- Geräteschuppen im Garten mit Licht und Steckdose
- Stromanschluss im Carport verfügbar
- Kabel TV vorhanden

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit einem modernen Kaminofen und einem wunderschönen, sonnigen Balkon, der von einem wilden Wein umrankt ist.

Esszimmer, Küche und Eingangsbereich sind ein halbes Geschoss höher. Die neuwertige Einbauküche ist voll ausgestattet mit Elektrogeräten und ist im Kaufpreis inklusive.

Im 1. Dachgeschoss befinden sich die Galerie und das kleinere Schlafzimmer. Im 2. Dachgeschoss befindet sich das größere Schlafzimmer sowie das sehr gepflegte Badezimmer.

Das Gartenzimmer im Untergeschoss (abweichend vom Grundriss erbaut - der Keller ist kleiner) hat einen direkten Zugang zur Terrasse und ist mit passgenauen, hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet, welche im Kaufpreis inklusive sind.

Keller und Waschküche sind ebenso gepflegt und mit passenden Regalen bestückt.

Die Einliegerwohnung ist über das Zwischengeschoss der Hauptwohnung (zwischen EG und UG) erreichbar. Die Durchgangstüre ist mit einem Sicherheitsschloss ausgestattet. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Zugang, sowie Flur, Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss), Badezimmer, Wohnraum mit Pantryküche.

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihre Anfrage erst bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name, Anschrift und Telefonnummer vorliegt.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Der Vermittler übernimmt hierfür keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.wurtz-immobilien.de](http://www.wurtz-immobilien.de)

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1986
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





Energieeffizienzklasse

B

---



## Lage

Eine Bushaltestelle ist innerhalb von 3 Minuten zu Fuß erreichbar, S-Bahn-Anschluss S6 in Weil der Stadt mit dem Auto in ca. 7 Minuten. Die großen Städte des Landkreises (Sindelfingen, Böblingen, Leonberg) sind in 15-20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Es gibt ein gut ausgebautes Radwegenetz in die Städte. Die großen Unternehmen der Umgebung sind in 15 Minuten zu erreichen, z.B. Bosch, Mercedes - Benz Werk, HP, IBM sowie auch einige größere Kliniken (Sindelfingen, Böblingen, Leonberg, Calw).

Im südlich gelegenen Stadtteil Schafhausen der historisch bedeutungsvollen Stadt Weil der Stadt leben rund 2000 Einwohner. Baulicher Mittelpunkt des Ortes ist die Anfang des 12. Jahrhunderts erbaute Kirche mit Pfarrhaus und Rathaus.

Schafhausen ist geprägt durch verkehrsarme Wohngebiete in idyllischer Lage und mit herrlichem Ausblick, es gibt einen 2019 neu errichteten Kindergarten, eine Grundschule, die demnächst erweitert wird, sowie Spielplätze und Sportanlagen, außerdem einen Bäcker, kleinere Geschäfte und ein vielfältiges Vereinsleben.

Die Kernstadt Weil der Stadt ist ca. 4 km entfernt. Hier befindet sich der Verwaltungshauptsitz, alle Schulformen, Lebensmittel, zahlreiche verschiedene Geschäfte und viele historische Denkmäler.





Garten



Garten im Herbst



Südansicht



Eingang Haus



Gartenanlage



Carport





Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Großer Balkon



Schlafzimmer (3)



Badezimmer





Bad



Galerie Ebene



Ausblick



Waschküche



ELW Flur



ELW Zimmer





ELW Dusche



Gartenzimmer3

