

Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

# Einzigartiges Architektenhaus mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 24362159



KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 992 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24362159
Wohnfläche	ca. 241,24 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++ Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Ortsrandlage. Diese am Ortsrand liegende, geräumige Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 241,24 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 992 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1975 erbaute Einfamilienhaus befindet sich aufgrund der Modernisierungen in den Jahren 2000 und 2009 bis 2014 in einem aktuellen Zustand und verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Badezimmer. Das Haus ist vollunterkellert. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich. Das Haus kann sofort bezogen werden. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und modern. Es gibt eine Garage mit 2 Stellplätzen und Stauraum, einen großen, ebenerdigen, schönen und professionell gestalteten Garten. Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung. Die 2 Bäder in der Hauptwohnung verfügen jeweils über eine geräumige Eckbadewanne. Zudem befindet sich neben dem Eingangsbereich ein Gästewc. Die Poggenpohl Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und befindet sich in einem guten Zustand. Der offene und moderne Grundriss des Hauses sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Durch große Fensterfronten auf allen Seiten ist das Haus hell und einladend. Ein Kamin und ein Heizofen sorgen für eine gemütliche Atmosphäre in der kalten Jahreszeit. Die Wandoberflächen sind aus hochwertigem Kalkputz und sorgen für eine edle Optik und ein sehr gutes Raumklima. Durch Einbauschränke im gesamten Haus ist für viel Stauraum gesorgt. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Ortsrandlage und dennoch gut angebunden. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses bieten genügend Raum für eine Familie mit Kindern oder auch für die Verbindung von Leben und Arbeiten sowie einem Mehrgenerationenhaus. Die Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Platz für Gäste oder kann als Mietwohnung genutzt werden. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus viel Komfort, Platz und eine moderne Ausstattung. Die hochwertige Bauweise und die besondere Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sind.



Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Ausstattung und Details

- Haus vollunterkellert mit zusätzlichem Bad
- Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich/Terrasse
- 2 Garagenstellplätze
- 2 Außenstellplätze
- großer, hochwertig gestalteter Garten mit Brunnen, Gartenhaus und mehreren Außensitzplätzen
- 1 Gäste WC in der Hauptwohnung
- 2 Bäder in der Hauptwohnung mit jeweils einer geräumigen Eckbadewanne
- Poggenpohl Küche mit Markengeräten
- offener Kamin und Heizofen
- 2000/2009 bis 2014 aufwendig modernisiert
- hochwertige Wandoberflächen - Kalkputz der Fa. Beck
- viel Stauraum durch Einbauschränke
- offener, moderner Grundriss
- viel Helligkeit durch große zweifachverglaste Holzfenster
- Naturstein- und Fliesenboden
- Garten neu in 2009 angelegt

Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Alles zum Standort

Walddorfhäslach ist eine attraktive Gemeinde vor den Toren Stuttgarts und liegt am Rande des Naturparks Schönbuch. Der angrenzende Naturpark Schönbuch dient als Naherholungsgebiet für die südliche Region Stuttgart. Die Gemeinde besteht aus den namensgebenden Dörfern Walddorf und Häslach. Walddorf (etwa 3100 Einwohner und Häslach 1600 Einwohner). In Walddorfhäslach gibt es viele unterschiedliche Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule. Auch mehrere Sportanlagen sind in direkter Nähe. Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen. Es besteht eine Busverbindung nach Reutlingen, sowie Verbindungen nach Bernhausen-Degerloch und nach Dettenhausen mit Anschluss an die Schönbuchbahn nach Böblingen. Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 27 in Richtung Landeshauptstadt Stuttgart mit Flughafen und Messe. Die Bundesstraße 464 verbindet die Gemeinde mit Böblingen und Sindelfingen.

Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24362159 - 72141 Walddorfhäslach – Walddorf-Häslach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15 Reutlingen  
E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)