Neuhausen / Schellbronn

Nahezu neuwertiges Traumhaus in Toplage – energieeffizient, hochwertig & modern

Objektnummer: 26048033



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 272 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 566 m²

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

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

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26048033
Wohnfläche	ca. 272 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie

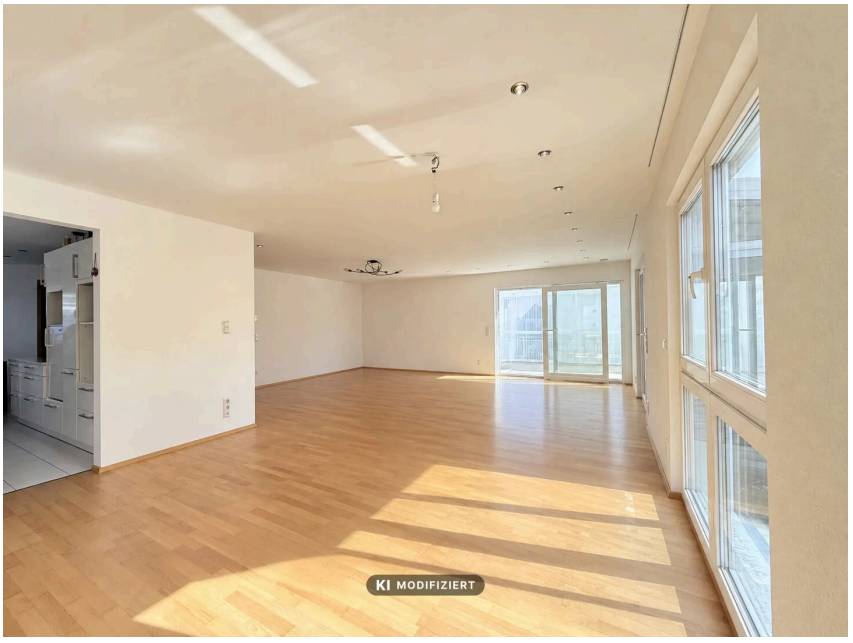




Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie

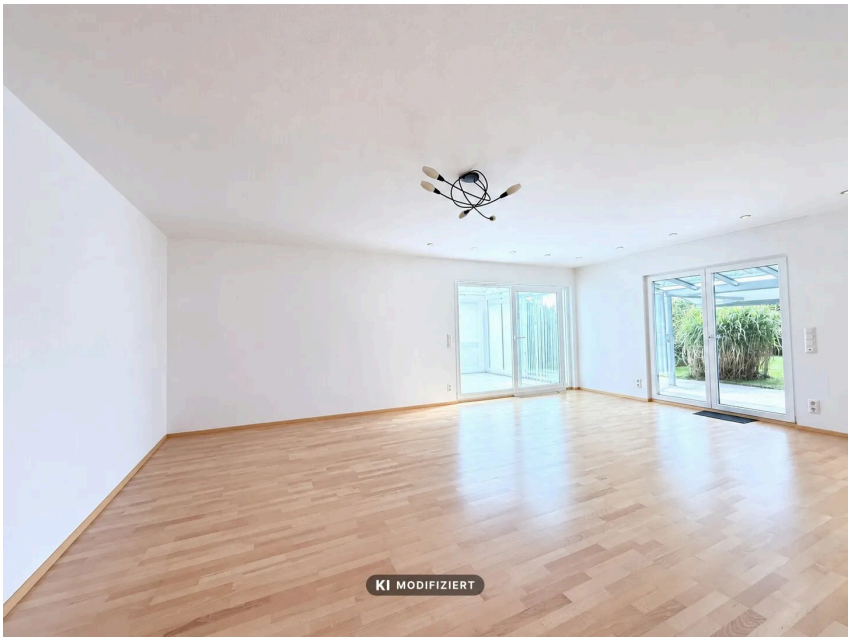




Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

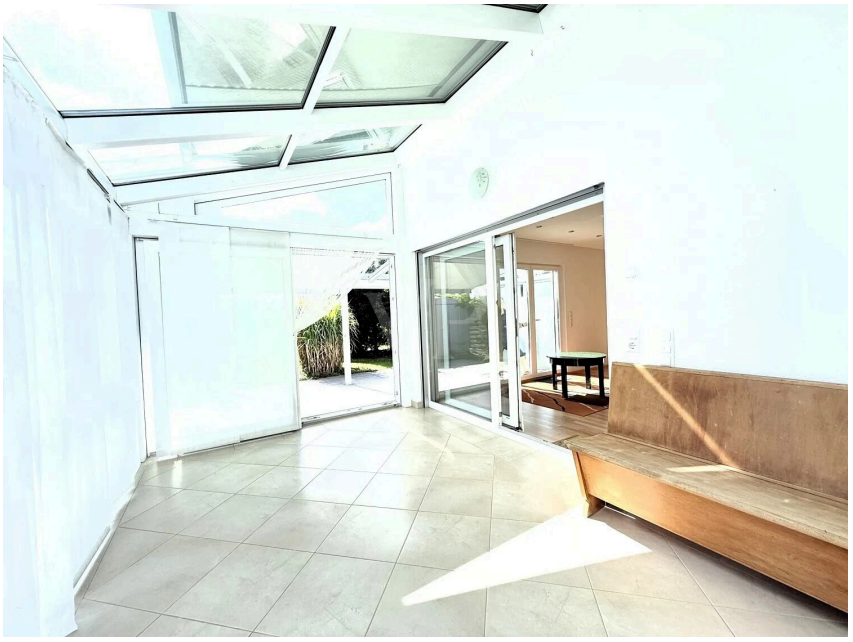
Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

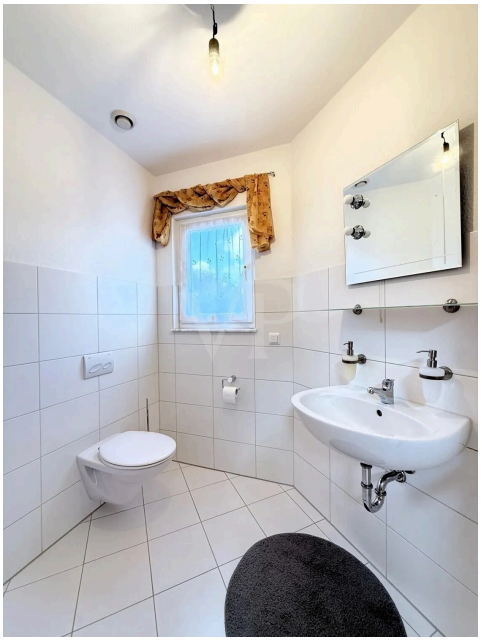
Die Immobilie

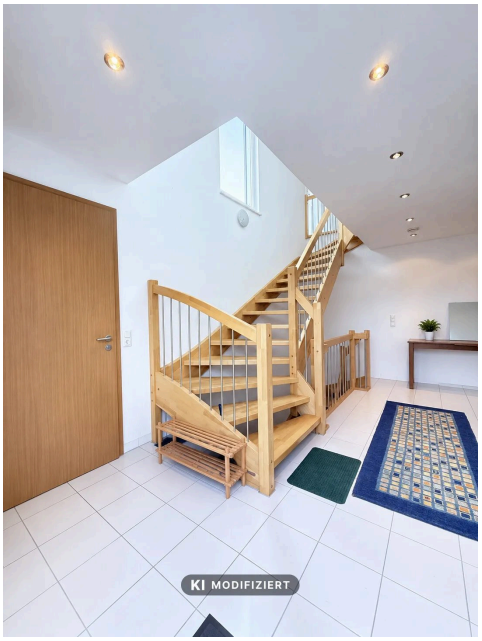




Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie

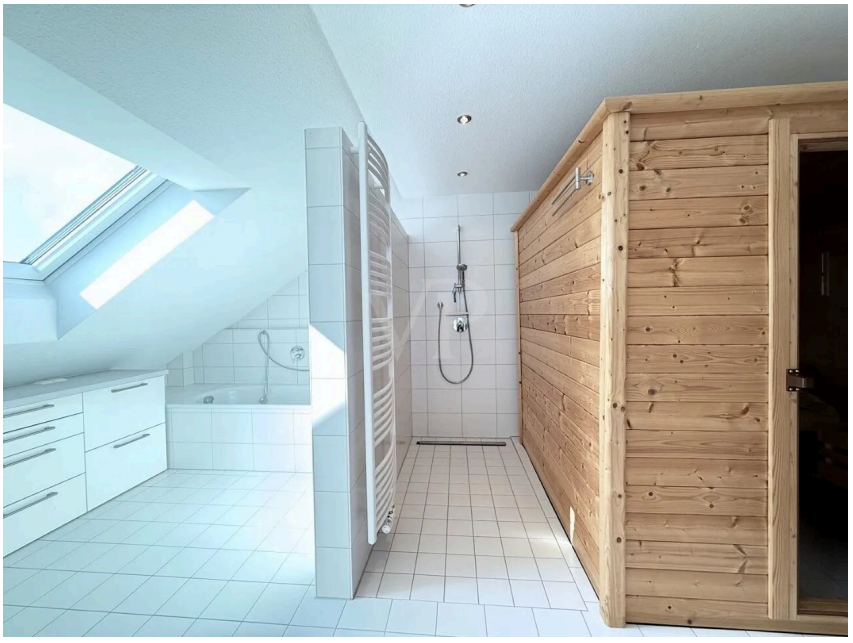




Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

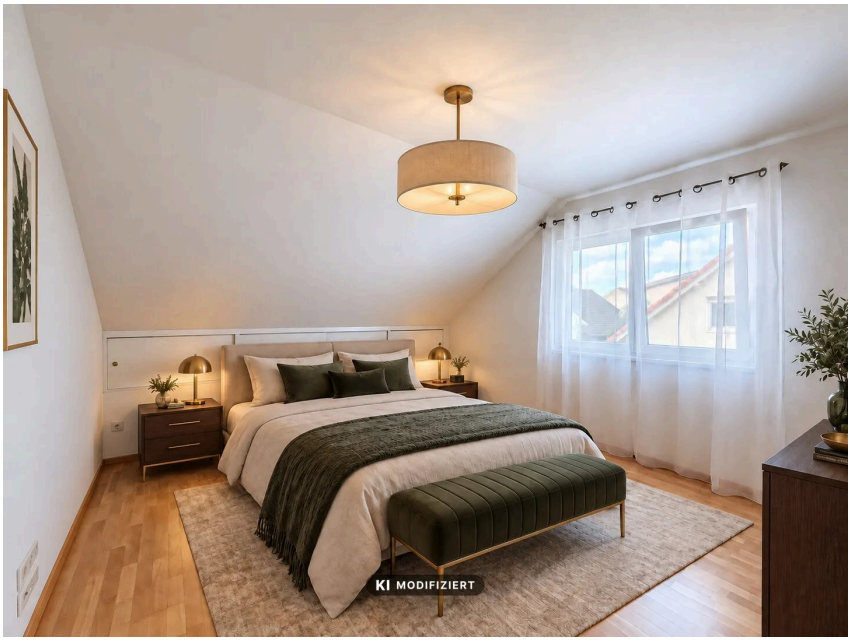
Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie

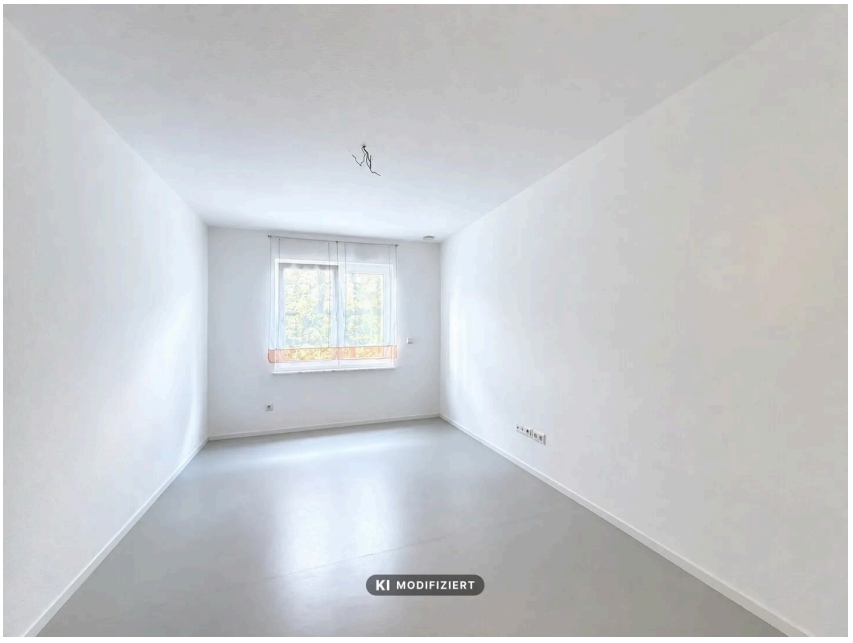




Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Ein erster Eindruck

Wer ein Zuhause sucht, das moderne Architektur, hochwertige Bauqualität, großzügige Räumlichkeiten und zukunftsorientierte Haustechnik miteinander verbindet, wird hier fündig. Dieses außergewöhnlich gepflegte und nahezu neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2012 in hochgedämmter Holzständerbauweise von Keitel-Haus errichtet. Als Energie-Effizienzhaus im KfW-55-Standard verbindet es zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem durchdachten Energiekonzept.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage von Neuhausen-Schellbronn bildet den passenden Rahmen für dieses besondere Zuhause. Bereits der helle Eingangsbereich vermittelt Großzügigkeit und Offenheit. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht, während die durchdachte Grundrissgestaltung und hochwertige Materialien eine moderne, wohnliche und zeitlose Atmosphäre schaffen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die uneinsehbare Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Ort zum Entspannen und Genießen. Die hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Highlight ist der ganzjährig nutzbare Wintergarten, der den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Raum erweitert und die Verbindung zum Garten zu jeder Jahreszeit erlebbar macht. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss. Besonders praktisch ist die direkte Verbindung der großzügigen Doppelgarage mit dem Wohnhaus und dem Garten. Einkäufe, Fahrräder oder Gartengeräte lassen sich so bequem und auf kurzen Wegen unterbringen.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das großzügige Tageslichtbad mit integrierter Sauna bietet privaten Wellnesskomfort. Waschmaschine und Trockner finden ebenfalls hier ihren Platz. Einbauschränke sowie ein ausziehbarer Tisch bieten zusätzlichen Stauraum und eine praktische Arbeitsfläche, beispielsweise zum Nähen oder Bügeln. Über eine Klappleiter ist der darüberliegende Dachboden erreichbar, der weiteren Stauraum bietet.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Ein separates Zimmer, das bislang als Büro genutzt wurde, eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum. Zusätzlich befindet sich hier eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küchenzeile und Duschbad. Sie bietet sich zur Nutzung für Angehörige oder Gäste, als Arbeits- und Rückzugsbereich oder – je nach persönlichem Konzept und

rechtlichen Voraussetzungen – zur Vermietung an. Mehrere Kellerräume bieten weiteren Stauraum.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer hochwertigen und energieeffizienten Ausstattung. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermieanlage, Fußbodenheizung und kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgen für hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima. Dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und Raffstores verbinden Energieeffizienz mit Komfort und Privatsphäre. Eine 8.000-Liter-Zisterne ermöglicht die nachhaltige Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung.

Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Weitere Stellmöglichkeiten befinden sich davor. Die direkte Verbindung von Garage, Haus und Garten unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt näher vorstellen zu dürfen! Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse sowie weitere Bilder erhalten Sie mit dem Exposé.

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Ausstattung und Details

- Ca. 272 m² Wohnfläche, davon 54 m² Einliegerwohnung, 108 m² Nutzfläche
- Ca. 566 m² Grundstück
- Energie-Effizienzhaus mit Luft-Wasserwärmepumpe mit integrierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und angeschlossener Solarthermieanlage (über die Anlagenschnittstelle kann die Steuerung und Datenauswertung über Handy oder Tablet erfolgen)
- Zuluft für die Be- und Entlüftungsanlage erfolgt über Erdwärmetauscherleitung, so dass im Sommer kühlere und im Winter wärmere Luft angesaugt wird.
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage (Leerrohre)
- Kamin zweizügig
- zentral programmierbare Licht-, Rollladen und Markisensteuerung (Free@Home von Busch-Jaeger) mit Anbindung an Handy und Tablet
- Kabelanschluss im Haus und SAT, Glasfaser liegt in der Straße
- LAN-Verkabelung in allen Zimmern
- überdachte Süd-Terrasse
- beheizbarer Wintergarten
- liebevoll angelegter Garten
- vollunterkellerte Doppelgarage
- Zusätzliche Außenstellplätze vor der Garage
- Zisterne 8 m³ mit elektr. Pumpe zur Gartenbewässerung über Außenwasserhahn und zusätzlicher Regenwasser-Zapfstelle im Wintergarten
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- sofort Bezugsfrei
- Großzügige Fensterflächen und bodentiefe Fensterelemente, abschließbar
- Hebe-Schiebeelement zur Terrasse
- Dreifach verglaste Fenster
- Bodengleiche Duschen
- KfW 55 Standard

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Alles zum Standort

Neuhausen, mit den Ortteilen Neuhausen, Schellbronn, Hamberg und Steinegg ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim (ca. 12 km) und Pforzheim Süd (ca. 13 km). Zu den Nachbargemeinden gehören Tiefenbronn, Weil der Stadt und Bad Liebenzell. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Neuhausen hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine Grund- und Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln Richtung Pforzheim zu erreichen. Das Freizeitwellenbad und der Campingplatz in Schellbronn sind weitere Anziehungspunkte. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude (12 km) sind in nächster Nähe, ebenfalls namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen Nebenstraße in bester Wohnlage von Schellbronn.

Objektnummer: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26048033 - 75242 Neuhausen / Schellbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com