

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dornhan

### Schöne sanierte Haushälfte



Objekt-Nr. **OM-329332**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Machlitt

72175 Dornhan  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung in einem Zweifamilienhaus, die den Charakter einer Doppelhaushälfte bietet. Mit einer Wohnfläche von 168 m<sup>2</sup> wurde die Immobilie in den letzten 5 Jahren hochwertig modernisiert, sodass sie nun nahezu neuwertig ist.

Die Sanierungen der letzten 5 Jahre umfassen:

- Moderne Pelletsheizung von ETA (Gemeinschaftseigentum) aus 2019 inklusive neuer Heizkörper
- Kachelofen mit Wassertaschen zur zusätzlichen Wärmeversorgung und behaglichem Wohngefühl
- Umfangreiche Dämmmaßnahmen an Außenwand der Wetterseite, Geschossdecke und Keller nach KfW-Standard
- Größtenteils neue, isolierende Fenster
- Komplett neue Elektrik in gehobenem Standard
- Austausch der Wasserleitungen
- Sanierung der WCs
- Neue, moderne Küche
- Teilweise neue oder sanierte Holzdielen
- Anbau eines Balkons
- Ein besonderes Highlight ist die neu installierte Sauna

Mit einem sehr geringen Energiebedarf von nur 91,93 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sparen Sie langfristig Heizkosten und schonen die Umwelt.

Gemeinschaftseigentum:

Als Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) teilen Sie sich folgende Bereiche:

- Schopf
- Teilweise Kellerräume
- Heizungsanlage
- Dachboden

Diese Aufteilung ermöglicht ein eigenständiges Wohngefühl bei gleichzeitiger Kostenoptimierung durch geteilte Nutzung bestimmter Bereiche.

Wohlfühlatmosphäre innen und außen:

Das Haus bietet nicht nur innen viel Platz für die ganze Familie, sondern auch:

- Ca. 400 m<sup>2</sup> Garten mit viel Potential zur individuellen Gestaltung
- Naturnahe Lage mit schöner Aussicht
- Verkehrsberuhigte Umgebung für ruhiges Wohnen
- Zisterne zur nachhaltigen Wassernutzung
- Garage und Stellplatz für Ihre Fahrzeuge

•Zusätzlich bietet die Immobilie vielfältige Stauraummöglichkeiten im Keller, auf dem Dachboden und im Schopf

Mit dem Glasfaseranschluss in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens für die digitale Zukunft gerüstet.

Der einzige noch ausstehende Punkt ist die Sanierung des Nordbalkons - eine überschaubare Aufgabe angesichts der umfangreichen bereits durchgeführten Modernisierungen. Nutzen Sie die Chance, dieses Schmuckstück Ihr Eigen zu nennen und genießen Sie nachhaltiges und komfortables Wohnen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Fürnsal ist ein ruhiger und malerischer Ort, der sich in einer schönen Naturlandschaft befindet. Hier genießen die Bewohner eine angenehme Lebensqualität in einer freundlichen Gemeinschaft.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im etwa 3 Kilometer entfernten Dornhan. Dort finden Sie eine gute Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf, Ärzte, sowie Schulen und mehrere Kindergärten. Sowohl der Kindergarten in Leinstetten (Bürgerbus), als auch die Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Ort ist gut an das Straßennetz angebunden, sodass umliegende Städte leicht erreichbar sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,93 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ostansicht, Hauseingang



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Blick vom neuen Balkon



Kachelofen



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



WC EG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Sauna

# Exposé - Galerie



Dachboden

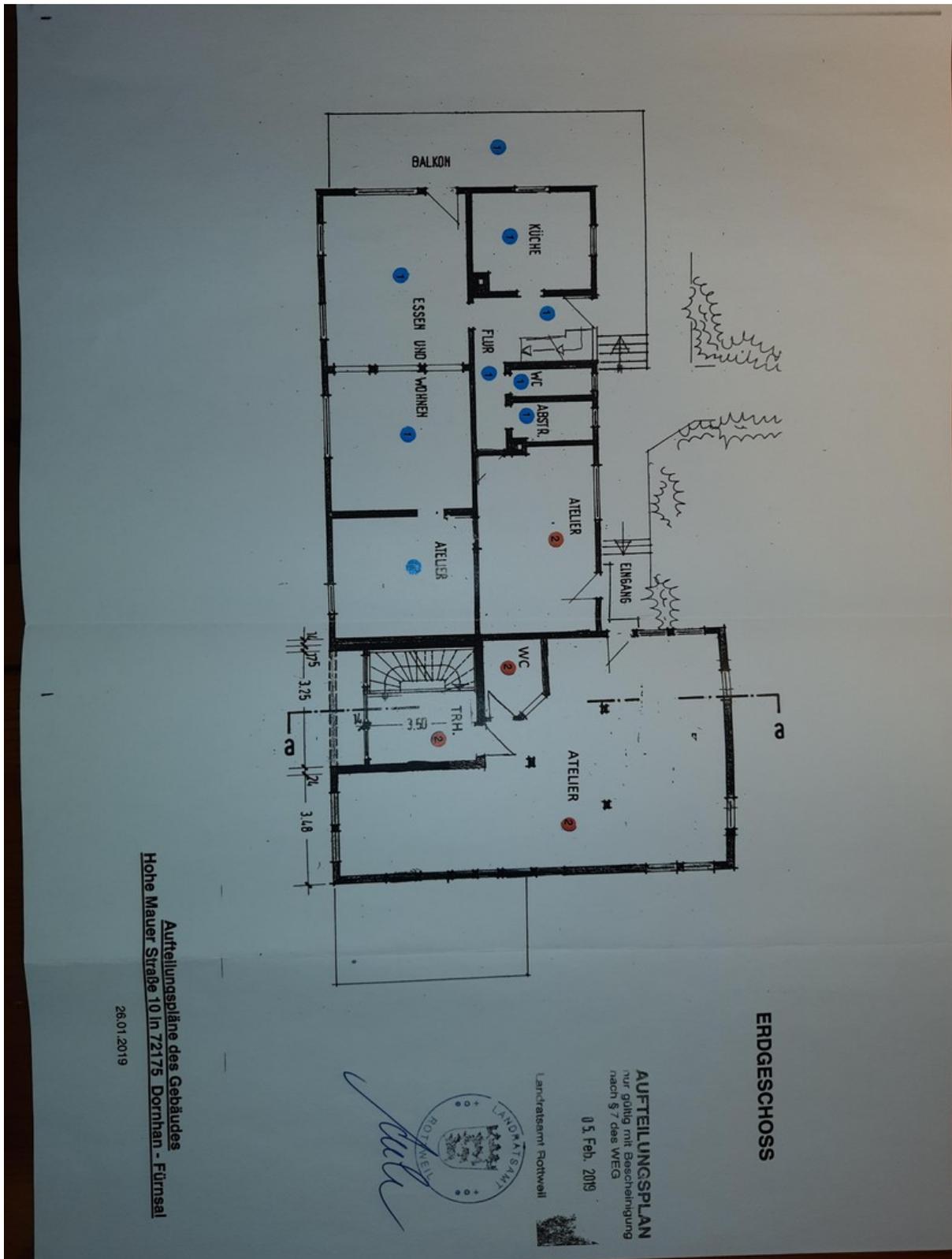


Heizung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

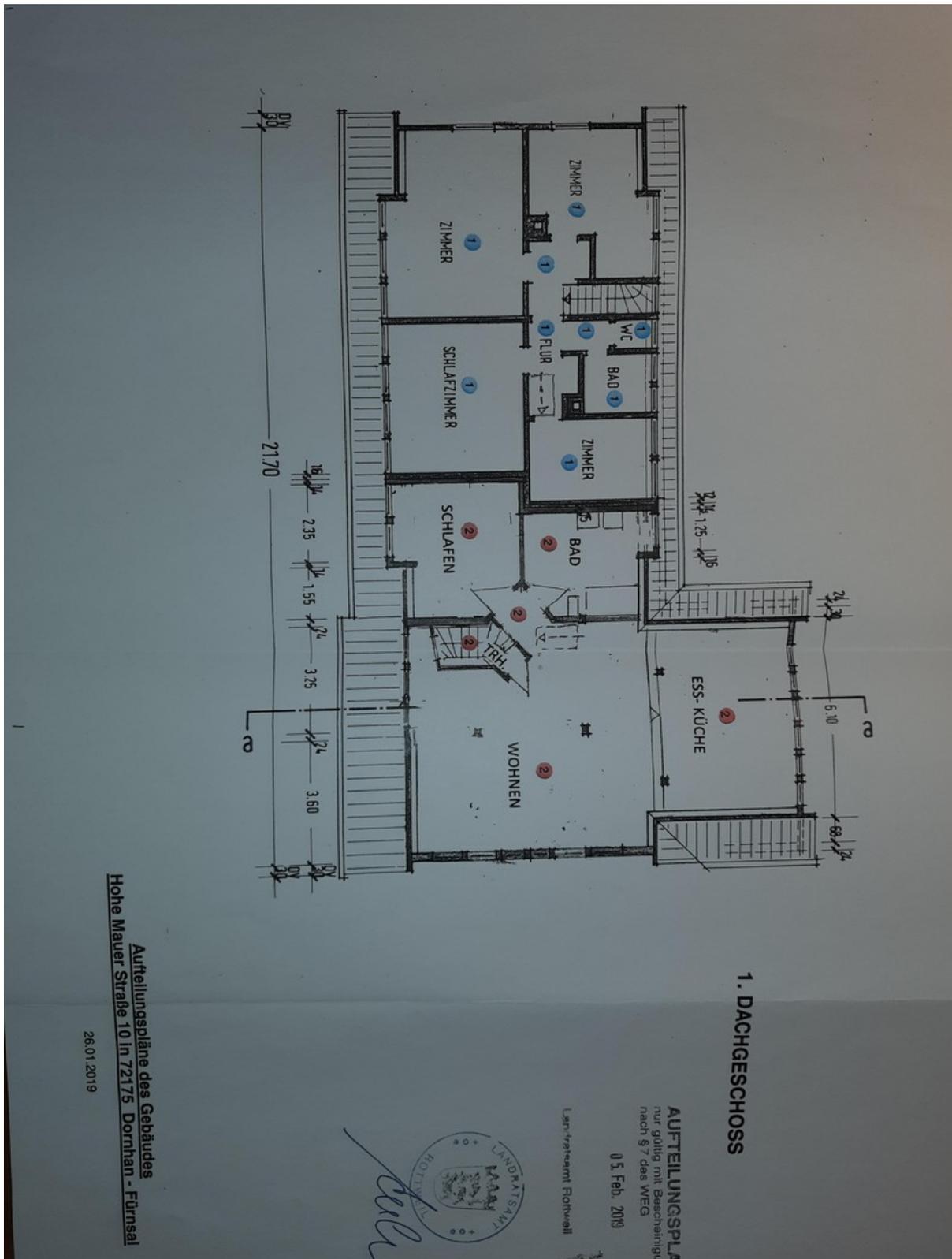


Aufteilungspläne des Gebäudes  
Hohe Mauer Straße 10 in 72175 Dornhan - Fürnsal

26.01.2019

Verkauft wird № 1

# Exposé - Grundrisse



Verkauft wird № 1