



FLACHDACH IN GÜNDELBACH

IHR BUNGALOW IN VAHINGEN-GÜNDELBACH

IMMOBILIEN
Rienhardt





FLACHDACH
IN GÜNDELBACH



FLACHDACH IN GÜNDELBACH

HIGHLIGHTS

- Beton-Flachdach mit Oberlichtern
- Zwei Garagen plus Stellplatz
- Energie-Effizienzklasse C
- Wunderschön angelegter Garten
- Großzügige Raumaufteilung



FLACHDACH IN GÜNDELBACH

Näher an der City, als man denkt!

Von der nahegelegenen Bushaltestelle fährt vom frühen Morgen (5:35 Uhr) bis nach Mitternacht (0:25 Uhr) mindestens im Stundentakt ein Bus über den Bahnhof nach Vaihingen.

Alternativ braucht man mit dem Auto 10 Minuten, kostenlose Parkplätze sind am Bahnhof ausreichend vorhanden. Von dort gelangt man mit dem RegionalExpress werktags mit der schnellsten Verbindung mindestens stündlich in 17 Minuten zum Hbf in Stuttgart (insgesamt rund 50 Verbindungen am Tag). Auch nach Karlsruhe oder Heidelberg/Mannheim bestehen ausgezeichnete Verbindungen (seit Jahren ist der Bhf. Vaihingen/Enz die letzte Haltestelle im Verkehrsverbund Karlsruhe).





Diese Merkmale und Eigenschaften zeichnen einen Bungalow aus und machen ihn zu einem begehrten Wohnstil:

1. Ebenerdiges Design: Ein Bungalow zeichnet sich durch seine eingeschossige Bauweise aus. Keine lästige Treppenlauferei, bequemer Zugang zu allen Räumen, was insbesondere für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

2. Offenheit und Großzügigkeit: Bungalows zeichnen sich oft durch großzügige Innenräume aus. Die offenen Grundrisse schaffen eine fließende Verbindung zwischen den verschiedenen Wohnbereichen und schaffen eine einladende und luftige Atmosphäre.

3. Natürlicher Lichteinfall: Dank der ebenerdigen Bauweise und der häufig vorhandenen großen Fensterfronten profitieren Bungalows von einer Fülle natürlichen Lichts. Dies schafft nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern sorgt auch für eine energieeffiziente Beleuchtung des Innenraums. Oberlichter tun ihr Übriges zu einer einmaligen Lichtsituation.

4. Privatsphäre und Nähe zur Natur: Oftmals sind Bungalows von einem eigenen Garten oder einer Terrasse umgeben, die Ihnen eine private Oase der Ruhe bieten. Sie können die Natur direkt von Ihrem Wohnraum aus genießen und den Innen- und Außenbereich nahtlos verbinden.

5. Zeitlose Ästhetik: Bungalows haben oft eine zeitlose und klassische Architektur, die auch nach vielen Jahren noch modern und ansprechend wirkt. Die klaren Linien, die einfache Eleganz und die harmonischen Proportionen machen sie zu zeitlosen Schönheiten, die den Geschmack vieler Menschen ansprechen.

All das trifft auch auf diesen hier angebotenen Bungalow zu. Wir laden Sie herzlich ein, die einmalige Atmosphäre vor Ort zu erleben.



Herzlichst Ihre **Sonja Schwarz**
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!





   GARAGEN, HAUSEINGANG, STELLPLATZ



Exposé-Nr. 523003

DIE FAKTEN



**FEINES FLACHDACH
AM BACH**

Adresse	71665 Vaihingen an der Enz
Lage	Im familienfreundlichen Weinort Gündelbach
Haustyp	Einfamilienhaus (Bungalow mit Option der Aufstockung)
Etagen	1
Zimmer	4, zwei Schlafzimmer (bei einem ist eine Teilung baulich vorbereitet)
Wohnfläche	ca. 160 m² (durch Dachaufstockung erweiterbar)
Grundstück	752 m² plus ca. 97 m² Garagenfläche
Baujahr	1977
Stellplatz	Zwei Einzelgaragen plus Stellplatz
Dach	Flachdach (Betondecke)
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, im Wohnzimmer Kunststofffenster (2012)
Heizung	Nachtspeicheröfen (asbestfrei), optional Anschluss an Fernwärme
Elektrik	Dreiphasig, aus dem Baujahr
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, Klickparkett
Küche	Massivholz-Einbauküche aus dem Baujahr
Badezimmer	2009 renoviert: Bodengleiche Dusche, Emaille-Badewanne, zwei Waschbecken
Separates WC	2005 renoviert
TV/ Internet	MagentaZuhause ist lt. Telekom Website mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.
Bezug	Sofort möglich
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1977, Baujahr Wärmeerzeuger: 1977, wesentlicher Energieträger: Strom, Energieverbrauch: 89,69 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: C, Ausstellungsdatum: 27.05.2023, gültig bis: 26.05.2033

- Kaufpreis**
- Inkl. 2 Garagen
 - Inkl. Stellplatz
 - Inkl. Einbauküche

Maklerprovision Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisonteilung in Höhe von

**3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.)
aus dem Kaufpreis**



FLACHDACH IN GÜNDELBACH

Dieser Bungalow ist ein architektonisches Juwel, das durch seine einzigartige Charakteristik und seinen besonderen Charme besticht. Von außen wurde absichtlich auf eine gewisse Zurückhaltung Wert gelegt. Wenn man jedoch durch die Garderobe in den Flur tritt, bleibt man unwillkürlich stehen und staunt. Der Blick schweift durch die Räume. **Die Oberlichter schaffen eine Lichtsituation, die man aus gewöhnlichen Immobilien nicht kennt.**

Die abgeschlossene **Küche** bietet sehr viel Platz, die eingebauten Küchenmöbel aus dem Baujahr sind noch gut in Schuss.

Im großzügigen Esszimmer findet sich ein Schwedenofen, der für gemütlich-wohlige Wärme sorgt. Von hier aus kommt man auch auf **eine der beiden Westterrassen**.

Daneben liegt **das beeindruckende Wohnzimmer**: Vier Stufen tiefer gelegen warten gut vierzig Quadratmeter auf geschmackvolle Einrichtung. Eine riesige Fensterfront eröffnet den Blick in den schön angelegten Garten. Eine Wandscheibe aus rotem Sandstein, ein beleuchtetes Pflanzenpodest und eine Glastür trennen das Wohnzimmer vom Flur.

Das große Schlafzimmer mit Gartenzugang und einer kleinen Terrasse findet sich neben dem **Kinderzimmer**, das aktuell noch nicht getrennt ist. Zwei Zugangstüren eröffnen aber die Möglichkeit, mit wenig Aufwand zwei Kinderzimmer mit je knapp 12 Quadratmeter zu bilden.

Daneben findet sich **das 2009 modernisierte Badezimmer**. Das zusätzliche, große **Oberlicht** bringt hier nicht nur „Tageslicht“, sondern schafft eine überschwängliche Lichtsituation.

Die Toilette schließt unseren Rundgang ab, auch hier ist alles sehr gepflegt und wer auf 80er-Jahre-grün steht, kommt hier voll auf seine Kosten.

Alle Fenster, bis auf die im Wohnzimmer sind hochwertige, isolierverglaste Holzfenster aus dem Baujahr, die in gutem Zustand sind. Im Wohnzimmer wurden die Fenster im Jahr 2012 gegen Veka-Kunststofffenster Softline Mooreiche ausgetauscht.

Die Beheizung des Hauses erfolgt elektrisch: Überholte Nachtspeicheröfen in allen Räumen sorgen im Winter für Wärme. Alternativ ist nach Auskunft des Anbieters ein Anschluss des Hauses an die Fernwärmeversorgung möglich.

Die Böden sind gut erhalten, im Wohnzimmer und den Schlafzimmern ist Teppichboden verlegt. Im Flur ist Klick-Parkett verlegt, in der Küche findet sich ein PVC-Boden, Bad und WC sind mit einem Fliesenboden ausgestattet.


Das Flachdach ist hier – im Gegensatz zu vielen Bungalows – keine einfache Holzkonstruktion sondern ist eine massive Betondecke. Es gibt hier keinerlei Probleme mit Feuchtigkeit. Eine Bebauungsplanänderung vor einigen Jahren eröffnet die Möglichkeit, ein Satteldach aufzusetzen um damit noch einmal zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Bungalow ist fast komplett unterkellert, so dass ein Hobbyraum, ausreichend Kellerräume und eine Waschküche im Untergeschoss zu finden sind.



ESSZIMMER



 ZUGANG ZUR TERRASSE








 PFLANZENPODEST



 SCHLAFZIMMER MIT ZUGANG ZUM GARTEN



 TERRASSE VOR DEM SCHLAFZIMMER



 GARTEN



 GARTENÜTTE






 **BADEZIMMER**



SEPARATES WC



 **KINDERZIMMER ANSICHT 1**

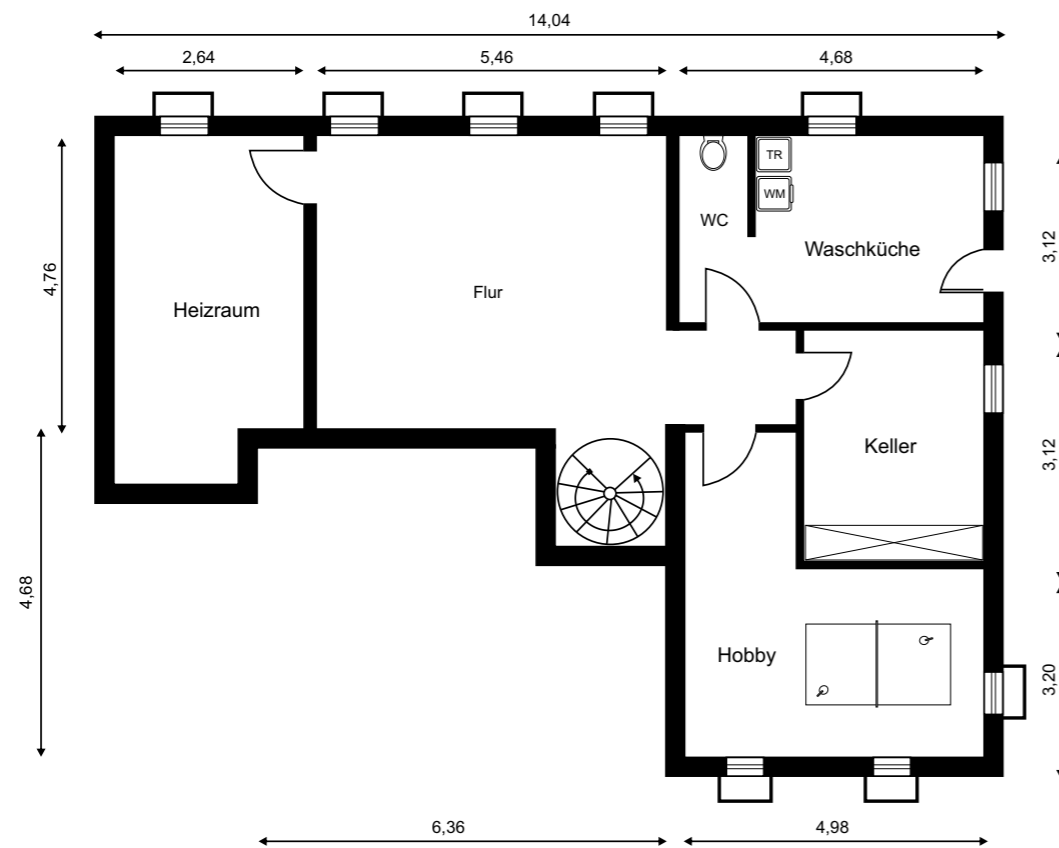


KINDERZIMMER ANSICHT 2

FLACHDACH
IN GÜNDELBACH

GRUNDRISS UG

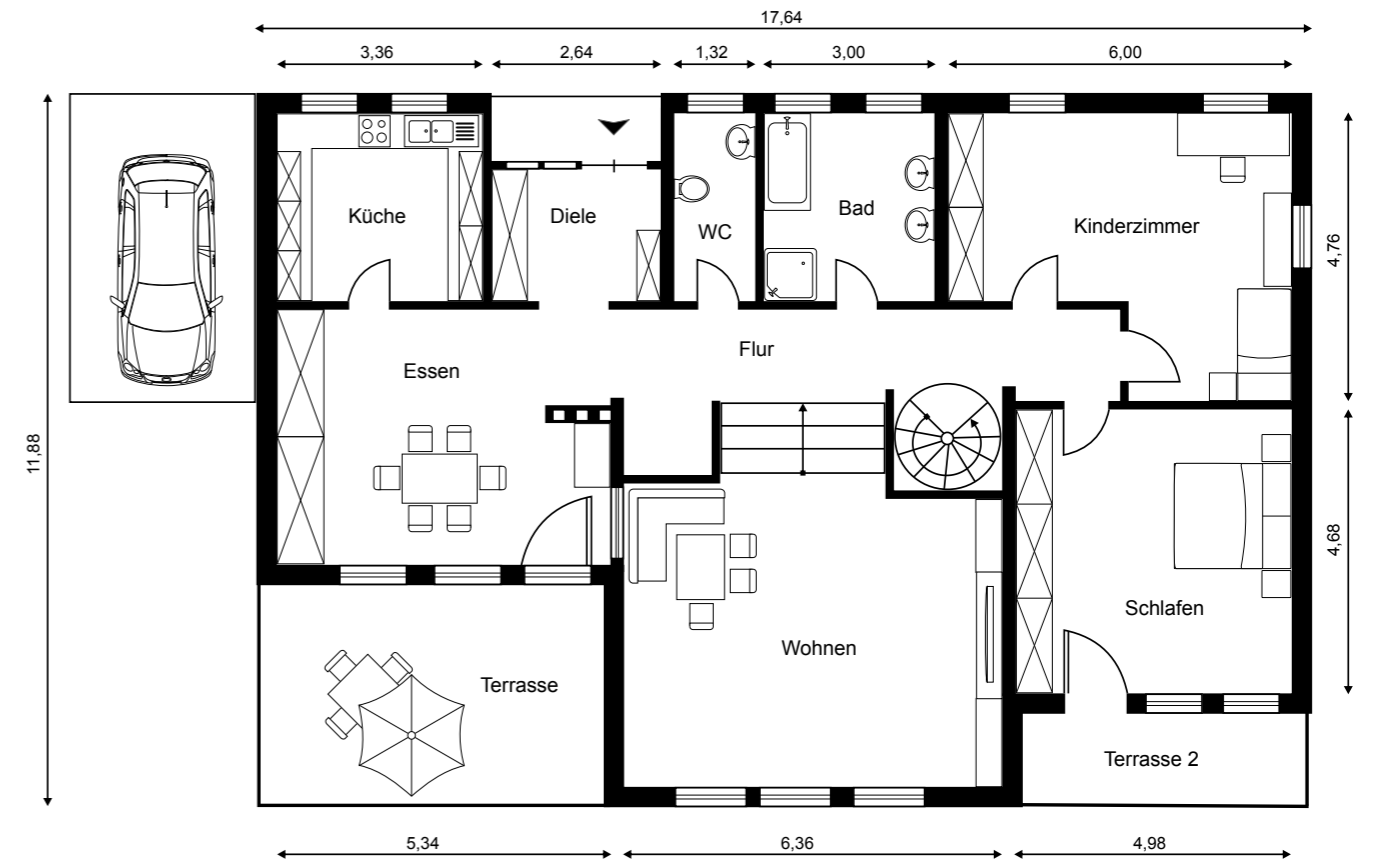
[NICHT MASSSTABGERECHT]



FLACHDACH
IN GÜNDELBACH

GRUNDRISS EG

[NICHT MASSSTABGERECHT]





FLACHDACH INGÜNDELBACH



LAGE & INFRASTRUKTUR

Vaihingen an der Enz liegt im Westen des Landkreises Ludwigsburg im Großraum Stuttgart. Die Bundesstraße 10 schafft eine ausgezeichnete **Anbindung sowohl in Richtung Ludwigsburg und Stuttgart (35 Minuten) als auch Richtung Pforzheim, Bruchsal, Karlsruhe (30 bis 60 Minuten)**. Zwischen Strudelbach und Stromberg ist man inmitten wunderschöner Natur zuhause. Die Enz fließt mitten durch die Stadt und lädt zum Verweilen.

Die rund 10.000 Einwohner der Kernstadt genießen ebenso den Charme einer wunderschönen, historischen Altstadt, die zu Füßen von Schloss Kaltenstein liegt, wie die weiteren 20.000 Einwohner der acht Stadtteile. Wer Fachwerk liebt, wird hier fündig. Gleichzeitig zeigt sich die Stadt aber sehr modern und familienfreundlich. Der digitale „Familienwegweiser“ der Stadt weist beeindruckende 74 Spielplätze, 25 Kindergärten und 16 Schulen aus. Auch was die Infrastruktur angeht, blickt manche Gemeinde neidisch auf Vaihingen: Vom Baumarkt über zahllose Fachgeschäfte, Supermärkte, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote – es ist so gut wie alles geboten. Durch die geplante Gartenschau 2029 kann man eine positive Städteentwicklung in vielerlei Hinsicht erwarten.

Wenn Sie Wein mögen, werden Sie Vaihingen und seine Stadtteile lieben. Hier dreht sich viel um den berühmten Rebensaft, der der Stadt 1987 sogar den internationalen Titel der „Stadt der Rebe und des Weines“ eingebracht hat. Eine „Besenwirtschaft“ hält hier niemand für die Umschreibung einer besonders sauberen Gaststätte ;-)

Der angebotene Bungalow findet sich im besonders ruhig gelegenen Ortsteil Gundelbach, ein Oase der Ruhe, auch wenn das Haus direkt neben der örtlichen Grundschule liegt. Ein Bus verbindet den charmanten Teilort nachmittags im Halbstunden-, ansonsten im Stundentakt mit der Innenstadt. Die Bushaltestelle ist direkt vor der Haustüre.



71665 Vaihingen an der Enz



KINDERGARTEN



LEBENSMITTEL-AUTOMAT



GRUNDSCHULE



RESTAURANT



SPIELPLATZ





Markus Schwarz



IHR ANSPRECHPARTNER

**Immobilien Rienhardt Illingen
Freunde des Hauses GmbH**

Markus Schwarz
Mobil 0172 837 84 24
m.schwarz@immo-rienhardt.de

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Postadresse

Immobilien Rienhardt Illingen
Freunde des Hauses GmbH
Bahnhofstraße 24
75428 Illingen

Kontakt

Mobil 0172 837 84 24
E-Mail illingen@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Markus Schwarz

Berufsaufsichtsbehörde u. Berufskammer

IHK Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Handelsregister

Amtsgericht Mannheim
HRB 740626

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de/illingen>





IMMOBILIEN
Rienhardt

