

**Die Gelegenheit: Neuwertiges Einfamilienhaus:
Hervorragende Ausstattung in ruhiger, sonniger Lage!**

Anschrift:	xxx (Datenschutz)
Baujahr:	xxx
Wohnfläche:	ca. xxx m ² gesamt: EG: Küche, Wohnen, Arbeitszimmer, Bad mit Dusche OG: 3 Zimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche DG: 1 Zimmer UG: Sauna, Hobbyraum, Technik
Grundstücksfläche:	ca. xxx m ²
Garten/Balkon:	2 Terrassen, schön angelegter Garten
Primärenergiebedarf:	xxx kWh/(m ² a)
Heizung Baujahr:	xxx
Heizung Typ:	Junkers Gas-Brennwerttherme, Fußbodenheizung, mit Pufferspeicher, plus Solaranlage, plus 2 Kaminöfen
Stellplatz:	Carport
Bezugsfrei ab:	xxx

Objektbeschreibung:	Massiv erbautes Einfamilienhaus (49er Ziegelmauerwerk!), zum Selbstbezug individuell geplant und top ausgestattet: durchdachtes Energiekonzept, Fußbodenheizung, Sauna, 3 Bäder, großer, heller Wohnbereich, Wände verputzt, alle Rollos elektrisch, Böden Fliesen oder Eichenparkett, Einbauküche, SAT-TV
Kaufpreis:	xxx
Provision:	xxx

STARK IMMOBILIEN	Vorstadt 4, 97268 Kirchheim	www.starkimmo.de
	Telefon: 09366-6543	info@starkimmo.de

Bei Abschluss eines Kaufvertrages über das o. g. Objekt, bezahlen Käufer und Verkäufer je ein Erfolgshonorar (Maklerprovision) in Höhe von je 1,785 % des in der Notarurkunde genannten Verkaufspreises, mindestens jedoch je 2.380 €, jeweils inkl. 19 % USt. an den Makler.

Bei Abschluss eines Gewerbemietvertrages wird eine Vermittlungs-/Nachweisprovision in Höhe von 3,57 Monatskaltmieten inkl. 19 % USt. vom Mieter fällig.

Jede Weitergabe dieser Unterlagen an Dritte verpflichtet zur Gebührenhaftung in voller Höhe. Bilder und Exposé bleiben Eigentum von STARK Immobilien. Wir setzen voraus, dass Ihnen dieses Angebot bisher nicht bekannt war, sofern Sie uns nicht innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich unter Nennung des Erstanbieters das Gegenteil mitteilen.

Die angegebenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für deren Richtigkeit.

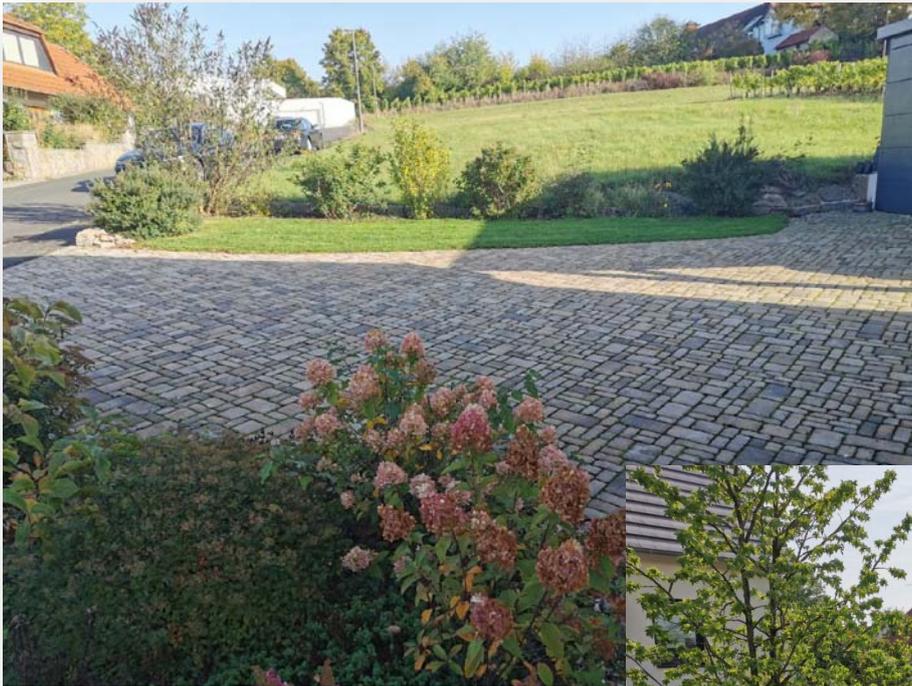
Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten

Ein ganz besonderes Angebot: Dieses Einfamilienhaus wurde erst vor wenigen Jahren erbaut.

Da es zum Selbstbezug geplant wurde, ist die Ausstattung dementsprechend sehr hochwertig und gepflegt.



Die Hofeinfahrt und Carports wurden ansprechend und haltbar gepflastert
(Heidelberger Kopfsteinpflaster im römischen Verband auf Basaltsplitt verlegt)



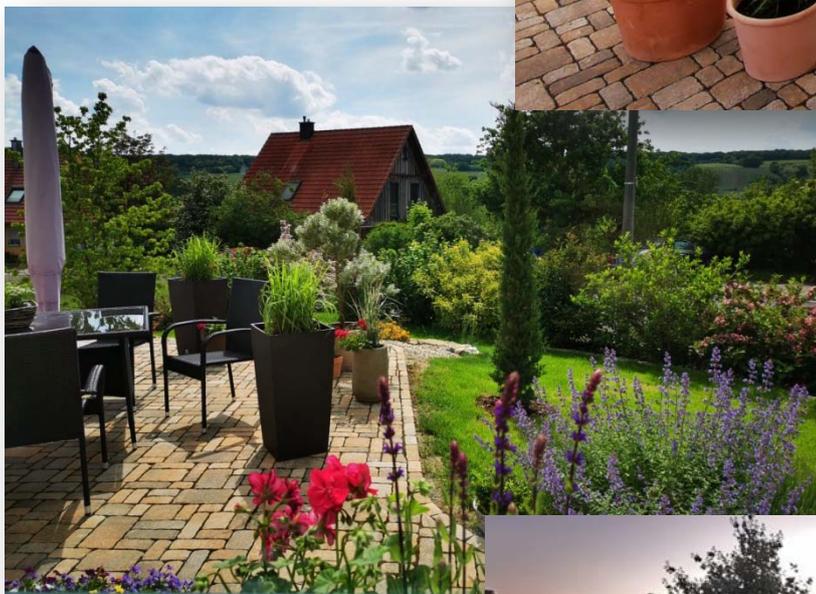
Auch der Garten ist fertig angelegt und sehr gepflegt mit Natursteinmauern und Kiesflächen unterteilt.

Zwei separate Terrassen laden zum Draußensitzen und Genießen ein!



Die Haupt-Terrasse befindet sich vor dem Wohnzimmer im Erdgeschoss,
mit einem schönen Blick über den Garten und die Umgebung.

Hier genießen Sie Ihren
Feierabend...



K
OBILIEN

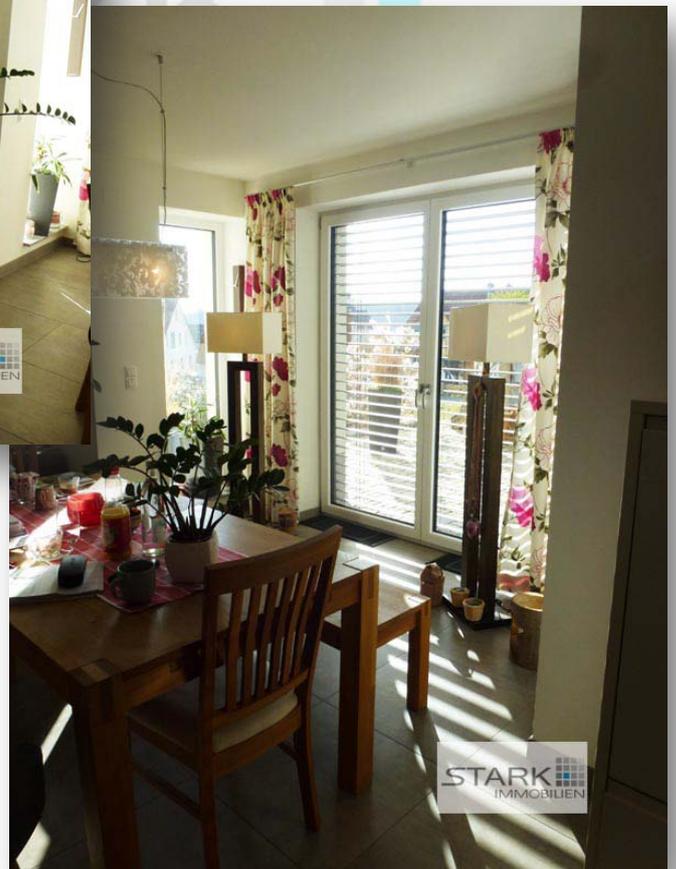


Eine tolle Lösung wurde für das Untergeschoss realisiert: Statt der einfachen Bauweise mit preisgünstigen Lichtschächten (wie üblich) wurde hier der Bereich vor dem UG komplett abgegraben und befestigt.

Dadurch ist das Untergeschoss nicht nur viel heller, sondern es ist auch noch eine weitere sehr schöne und geschützte Terrasse sowie ein Gartenzugang entstanden.



Der sicher wichtigste Bereich des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche im Erdgeschoss.



Alle Fenster sind mit elektrisch angetriebenen Rollos versehen und bieten daher auf komfortable Weise Licht oder Schatten und Privatsphäre:

Eine topmoderne und zeitlose
Einbauküche ist bereits
vorhanden und kann einfach und
günstig übernommen werden.



K 
OBILIEN



Der Kaminofen spendet nicht nur in der Übergangszeit gemütliche Wärme.

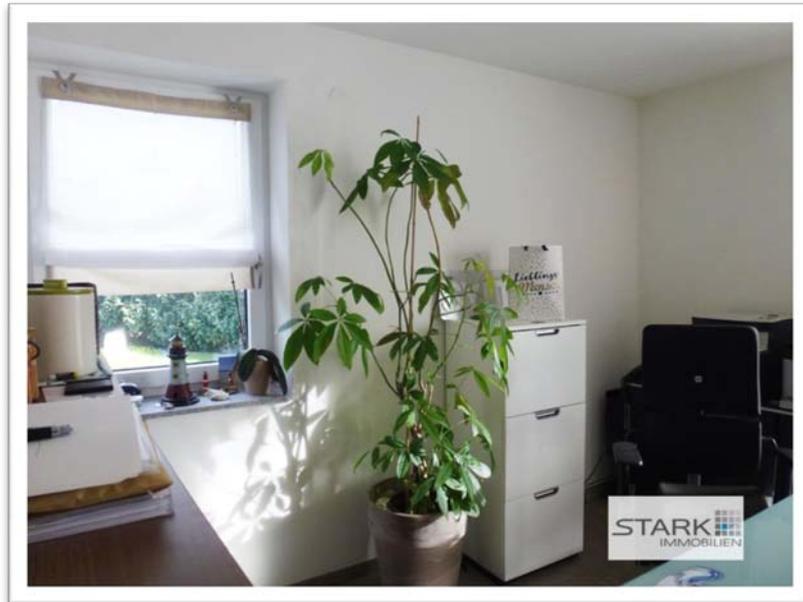
Die Beheizung erfolgt über eine gut geplante Zentralheizung mit großem Pufferspeicher. Im ganzen Haus (außer dem Spitzboden) ist eine Fußbodenheizung installiert.

Das Solardach ermöglicht ein Abschalten der Gasheizung während der Sommermonate.



Wichtig zu wissen: Die Außenmauern wurden komplett in 49er (!) Ziegelmauerwerk errichtet, was eine einfache Außenisolierung nicht nur überflüssig macht sondern bei weitem übertrifft.

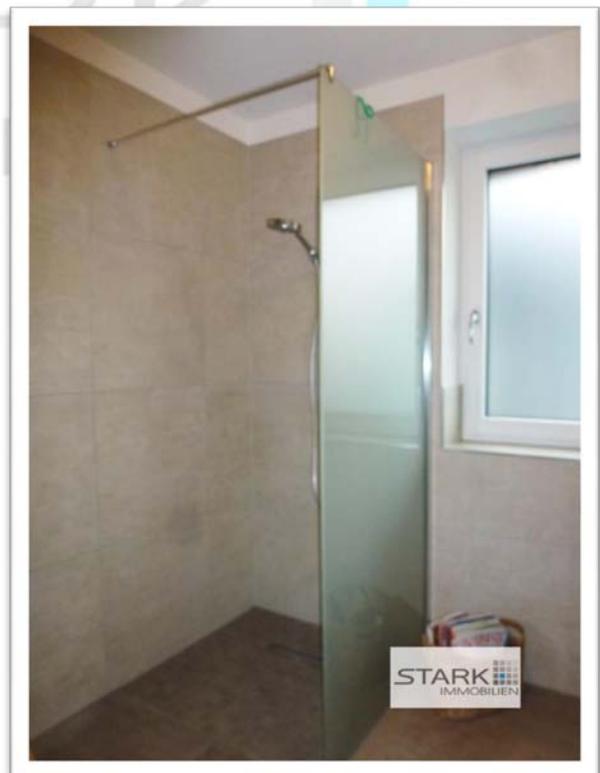
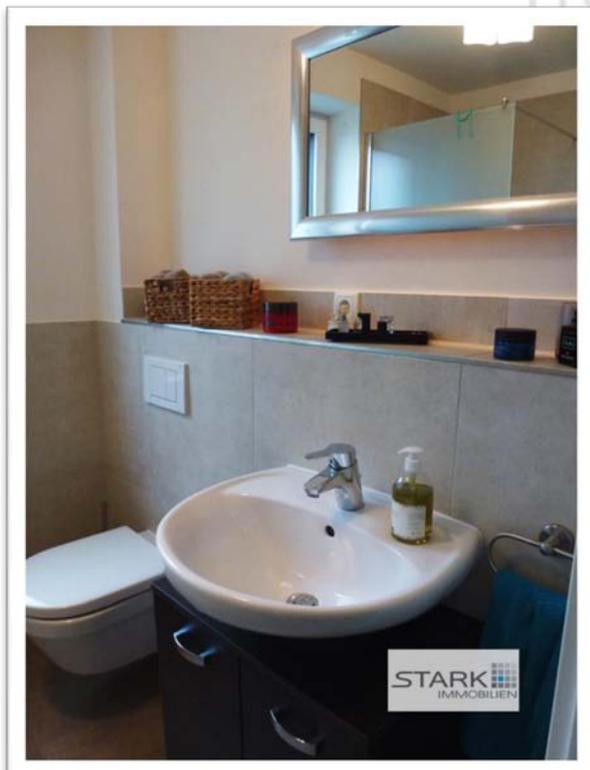
Details wie die Windfang-Glastür sind nicht nur dekorativ, sondern auch zusätzlich energiesparend.



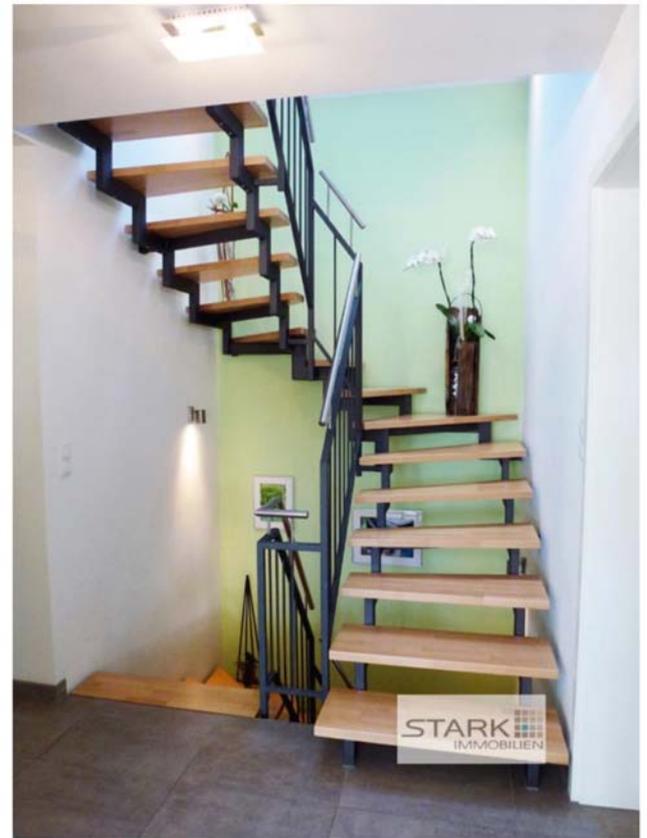
Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss ist als Arbeitszimmer geplant, kann jedoch natürlich auch zum Schlafzimmer umfunktioniert werden.

So könnte das Erdgeschoss, z.B. im Alter, als komplett barrierefreie Wohnung genutzt werden. Im Untergeschoss stünde dann sogar noch eine kleine Einliegerwohnung zur Verfügung.

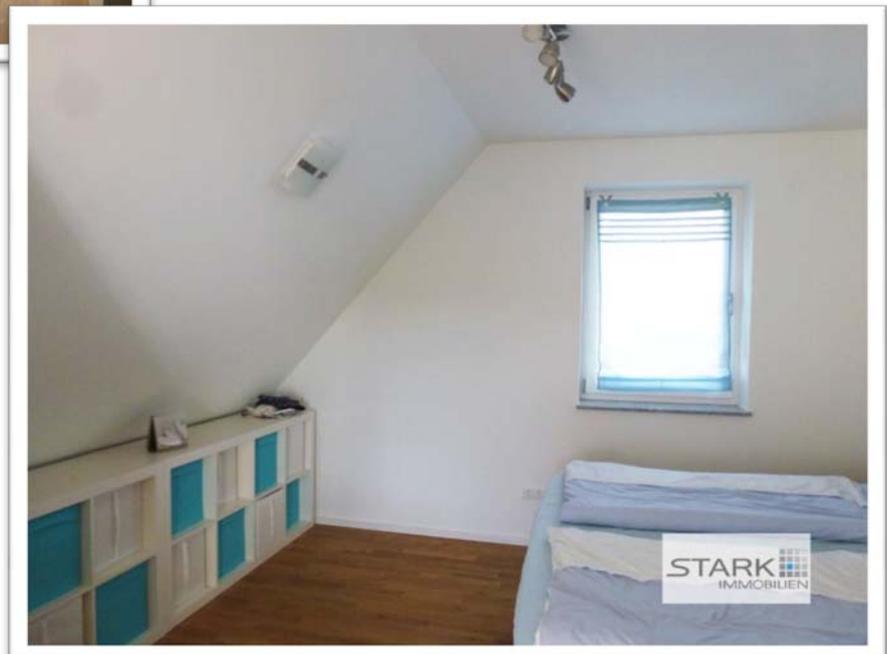
Badezimmer im EG mit Dusche



Das Obergeschoss ist durchgehend mit
wohnlichem Eichenparkett ausgestattet.

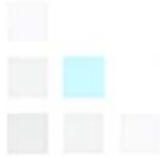


Hier befinden sich das
Schlafzimmer mit Ankleide...

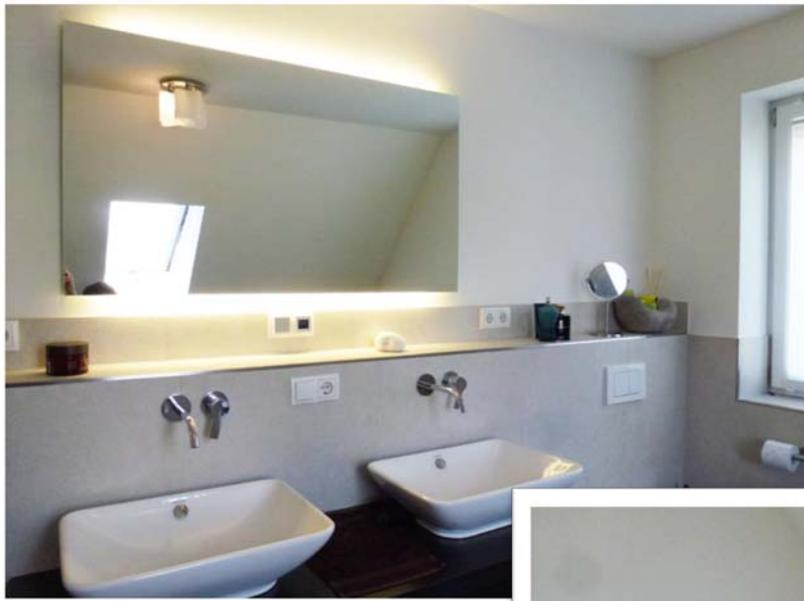




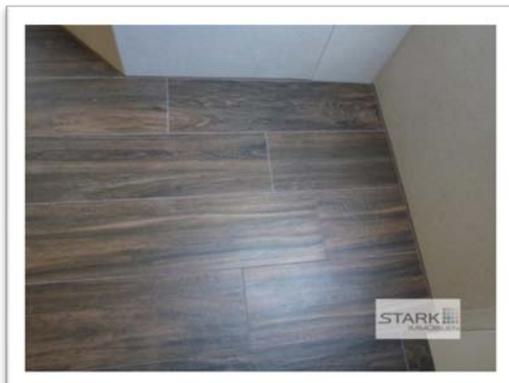
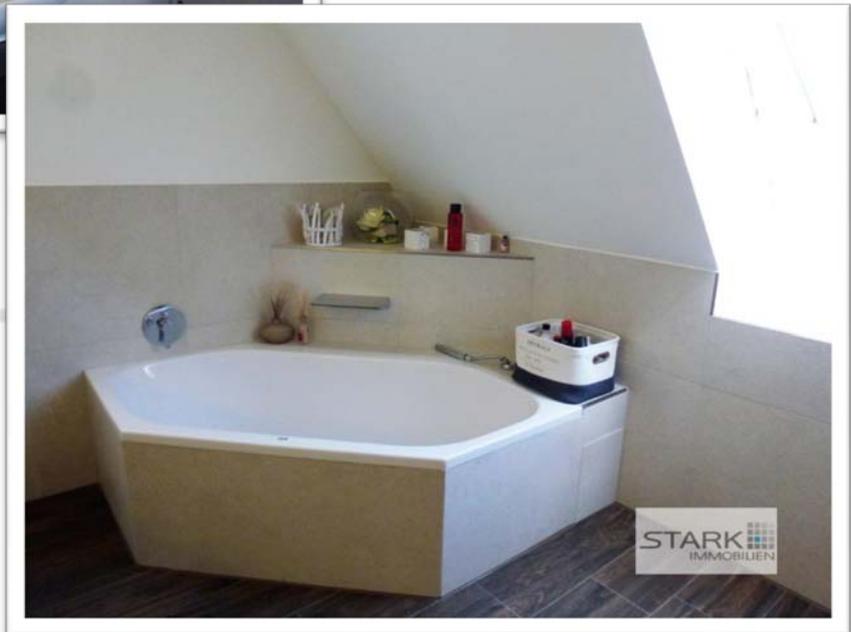
... zwei gemütliche Kinderzimmer mit schrägen Wänden...

ARK 
IMMOBILIEN

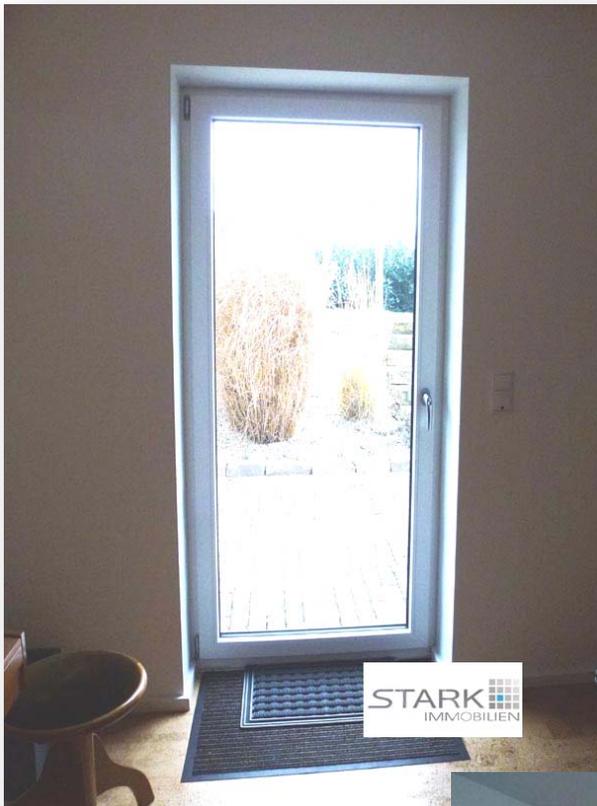




... und das top ausgestattete
Wohlfühl- Badezimmer mit Eckwanne,
Wasserfall und vielen weiteren
schönen Details!



Durch den beschriebenen Gartenzugang ist das Untergeschoss ebenfalls sehr gut nutzbar.

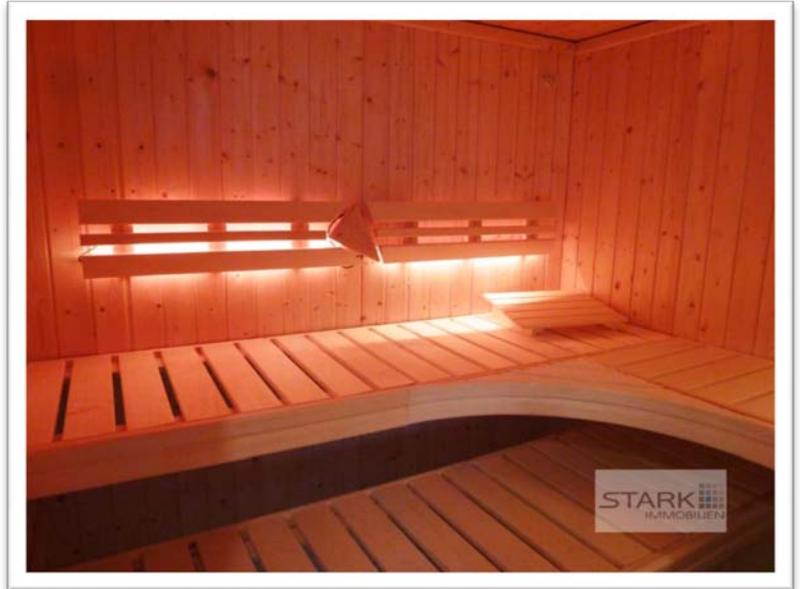
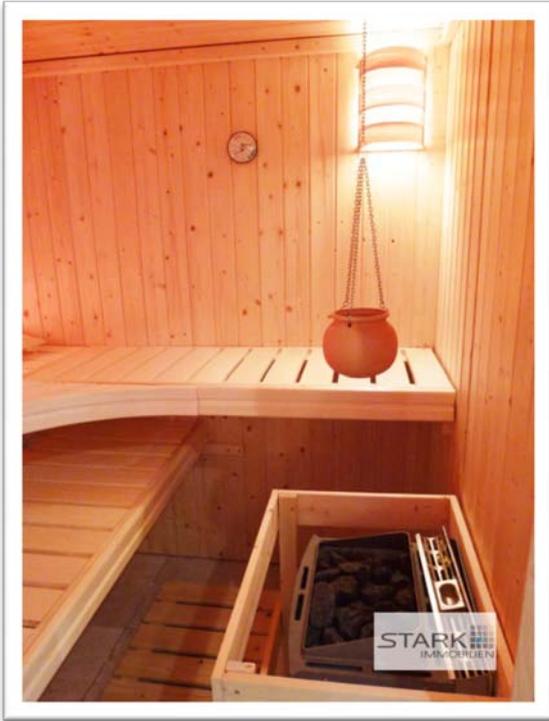


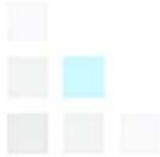
STARK 
IMMOBILIEN

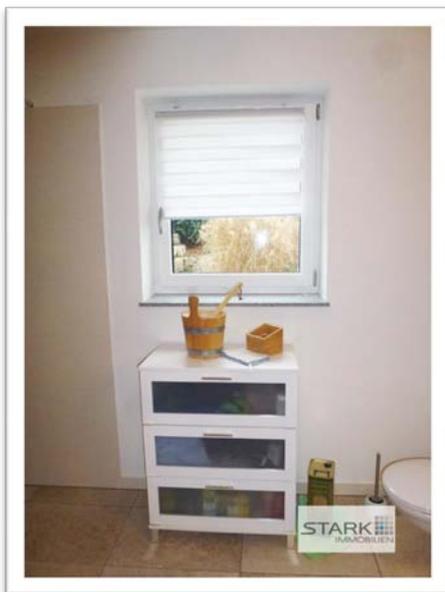
Aktuell ist hier ein großzügiger Hobbyraum...



... und als Highlight eine eigene Sauna eingerichtet.



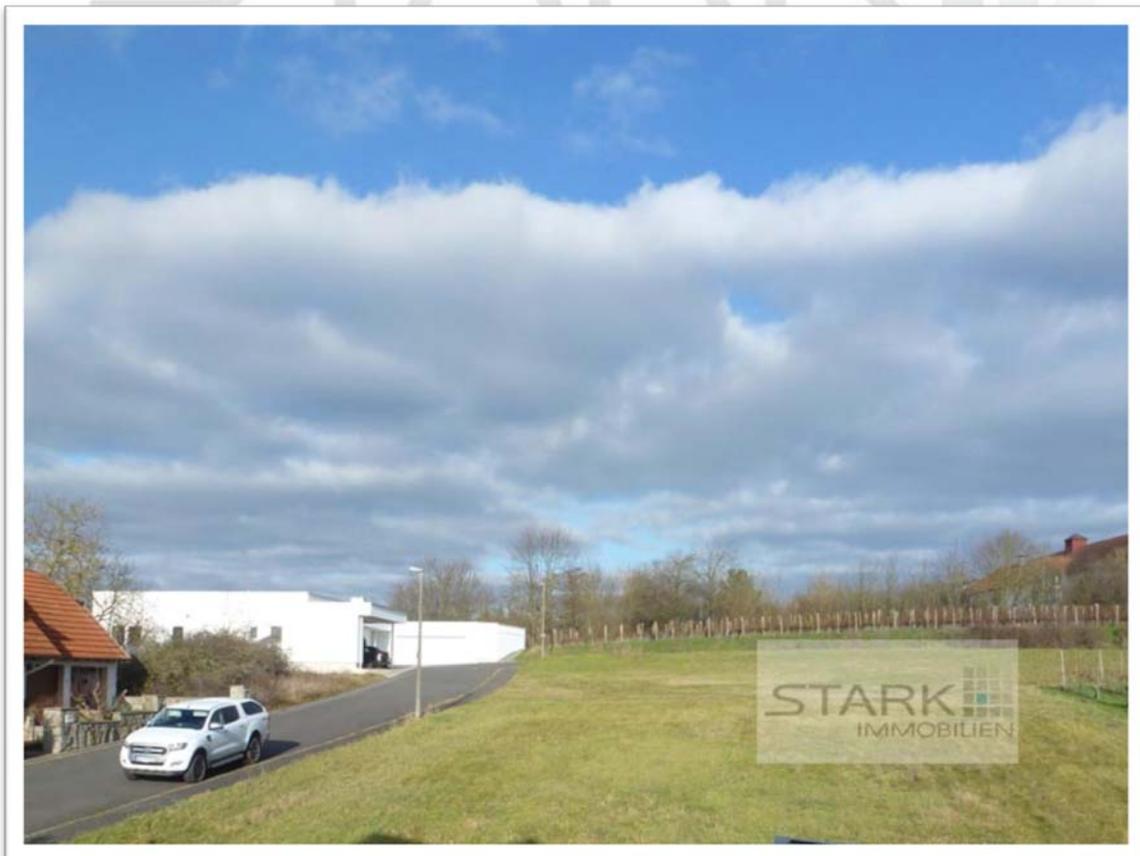
STARK 



Der Spitzboden wurde ebenfalls ordentlich ausgebaut und kann mit seinem Korkboden und den hellen schrägen Wänden z.B. gut als Gästezimmer genutzt werden.

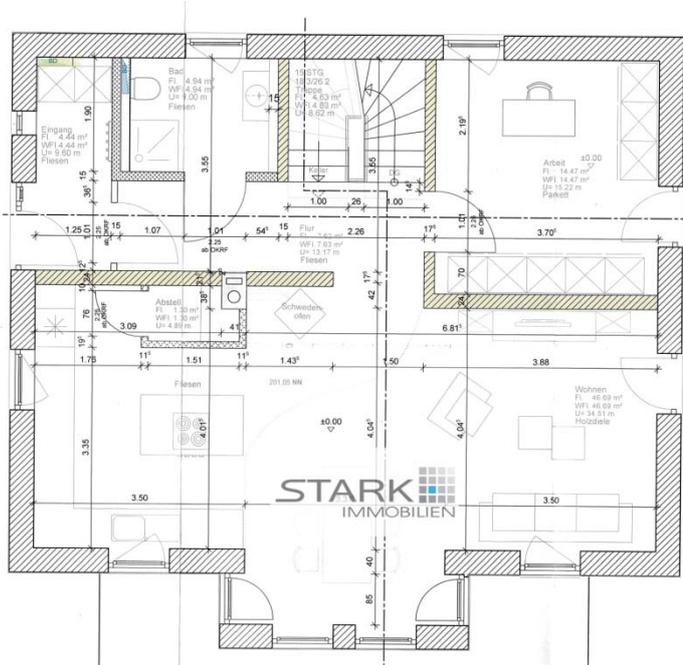


Lage, Lage, Lage...: Diese ist ruhig und bietet einen schönen Weitblick!



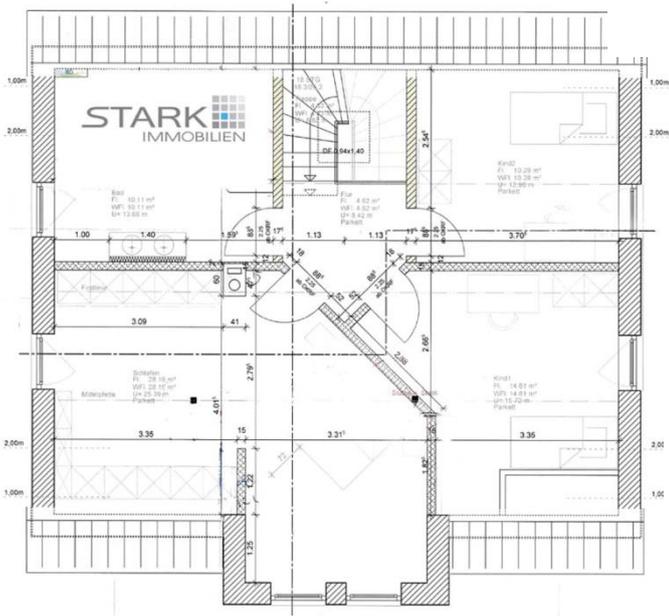
Grundrisse (zum Teil beim Bau leicht abgewandelt => verbessert)

EG

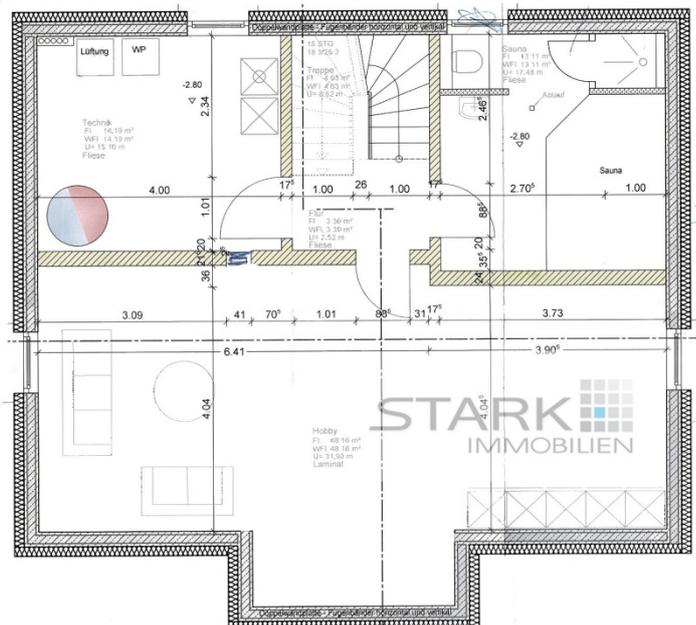


OG

STARK IMMOBILIEN



UG



Nachweispflicht und Geldwäschegesetz

Alle in unseren Angeboten enthaltenen

- Angaben
- Abmessungen und
- Preisangaben

beruhen auf Angaben des Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit

vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das **Geldwäschegesetz** sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

- durch Einsichtnahme in den Personalausweis.
- Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.
- bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister.

Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.