



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-64880

Bebauungsplankonform & durchkalkuliert - Doppelhaus mit Garten

Eckdaten

Kaufpreis

399.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	107,9 m²
Grundstücksfläche	397,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen
Befeuerng	Elektro
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Strom
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die insbesondere für junge Familien viele Vorzüge bietet. Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Sie zeichnet sich durch wenig Durchgangsverkehr aus und wird von einer angenehmen Grünlandschaft umgeben, was eine sichere und entspannte Wohnumgebung für Familien mit Kindern schafft.

Die Region Neuhausen, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung des Schwarzwaldes, bietet eine perfekte Kombination aus naturnaher Lebensqualität und guter infrastruktureller Anbindung. Der dörfliche Charme der Umgebung wird durch die Nähe zu größeren Städten ergänzt, was vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten eröffnet.

Für junge Familien sind einige lokale Ankerpunkte besonders hervorzuheben. Der nahegelegene Kindergarten Schellbronn ist nur ca. 300 Meter entfernt und unterstützt Eltern durch kurze Wege in den Familienalltag. Für die schulische Ausbildung der Kinder bietet die Umgebung mit der ca. 2 Kilometer entfernten Grundschule Hohenwart eine praktische und gut erreichbare Bildungseinrichtung. Die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Der Kirchenspielfeldplatz liegt nur ca. 400 Meter entfernt und bietet Kindern sichere und abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten. Ebenfalls in der Nähe ist die Schwarzwaldstube, ein beliebtes Restaurant, das ca. 850 Meter entfernt gelegen ist und Familien die Möglichkeit bietet, gemeinschaftliche Ausflüge zu kulinarischen Genüssen unweit der eigenen Haustür zu unternehmen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle "Schwanen," in ca. 160 Meter Entfernung, die einen leichten und schnellen Anschluss an umliegende Ortschaften und Städte ermöglicht. Die nächstgelegene Bahnstation Monbach-Neuhausen ist ca. 2 Kilometer entfernt und sorgt für eine gute Verbindung zum überregionalen Schienennetz. Für Berufspendler oder Reisen mit der Familie ist der nächste internationale Flughafen Stuttgart in etwa 40 Kilometern Entfernung erreichbar, während die Autobahn A8 in ca. 15 Kilometern einen schnellen Zugang zu überregionalen Zielen ermöglicht.

Zusammenfassend bietet diese Wohnimmobilie in Neuhausen-Schellbronn eine ideale Umgebung für junge Familien, die Wert auf eine harmonische Kombination von naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung legen. Die Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer hervorragenden Wahl für ein familienorientiertes Leben.

Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Schellbronn

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ihre Sicherheit

- ***Die Bebauung entspricht dem aktuellen Bebauungsplan und erfolgt im vereinfachten Genehmigungsverfahren.***
- ***Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Verkäufers – die Planung wurde individuell für dieses Projekt entwickelt.***

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein zukunftsfähiges Energiekonzept und ihre attraktive Lage in zweiter Reihe von Schellbronn, einem Ortsteil der Gemeinde Neuhausen.

Dank eines speziell konzipierten Eigenleistungspakets haben Sie als Käufer die Möglichkeit, ausgewählte Innenausbauarbeiten wie Bodenverlegung, Spachtel- und Malerarbeiten sowie den Einbau der Innentüren in Eigenregie umzusetzen. So gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen – und profitieren gleichzeitig von einem attraktiveren Einstiegspreis.

Mit einem großzügigen Garten und flexibler Raumgestaltung bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder auch für zwei Generationen bzw. befreundete Paare, die gemeinsam wohnen und dennoch ihre Privatsphäre bewahren möchten.

QNG-Zertifizierung

Sollten Sie eine QNG-Zertifizierung für Förderprogramme anstreben, ist dies gegen Aufpreis jederzeit möglich.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Beim Betreten der Doppelhaushälfte gelangen Sie in eine helle Diele, die einladend wirkt und den Zugang zu allen Bereichen ermöglicht.

- ***Gäste-WC: Praktisch im Eingangsbereich gelegen – ideal für Besucher***
- ***Technikraum: Hier befindet sich unter anderem die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für energieeffizientes Heizen***

Offene Wohn-Ess-Küche:

- ***Der Küchenbereich mit ca. 9,6 m² bietet viel Platz für individuelle Gestaltung***
- ***Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit ca. 22 m² lädt zu gemütlichem Beisammensein ein und bietet direkten Zugang in den Garten***

Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Drei Schlafzimmer: Vielseitig nutzbar als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office

Garderobennische: Ein zusätzlicher Stauraum direkt vor einem der Zimmer

Tageslichtbad: Die Vorbereitung für eine Dusche sowie eine Badewanne ist bereits vorgesehen – die Ausstattung kann individuell ergänzt werden

Außenbereich

Das ruhig gelegene Grundstück in zweiter Reihe bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Gartenbereich ist ideal für Familien mit Kindern, Grillabende oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Fazit

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein modernes Zuhause in familienfreundlicher Umgebung, sondern auch die Chance, durch Eigenleistung Kosten zu sparen und Ihre persönliche Note ins neue Heim einzubringen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Highlights im Überblick

- *Ruhige Lage in zweiter Reihe*
- *Offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Gartenanschluss*
- *Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe*
- *Drei Schlafzimmer und zusätzliche Garderobe*
- *Familienfreundliches Badezimmer mit Dusche und Badewanne*
- *Großzügiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten*

Allgemeines

Zimmer: 4

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Ankleideraum: 1

Bodenbelag

Vinyl - Wohnräume, Flur

Fliesen - Badezimmer, Gäste-WC

Technik

- **KFW 40**

- **Wärmepumpe Nibe F2050**

- **alt. effiziente Infrarot-Heizungen**

- **Photovoltaik-Anlage mit 6,15 kWp inkl. Energiespeichersystem mit 5,0 kWh**

- **Lüftungsanlage/ Rotationswärmetauscher**

Komfort

- **Rollläden mit Elektroantrieb in ganzem Haus**

- **Fußbodenheizung**

- **optional Smart-Home Anlage**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Der Kaufpreis ist kalkuliert mit

- Grundstück
- Haus mit Eigenleistung im Innenausbau
- Stellplatz und Einzelgarage pro Haus

Da es sich um einen Neubau handelt, wird der Energieausweis erst nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Ringwald

Mail: [pforzheim\(a\)falcimmo.de](mailto:pforzheim(a)falcimmo.de)

Tel.: +49 176 988 144 17

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Neubauvorhaben

Jetzt Informationen anfordern!



EINFACH MEHR.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

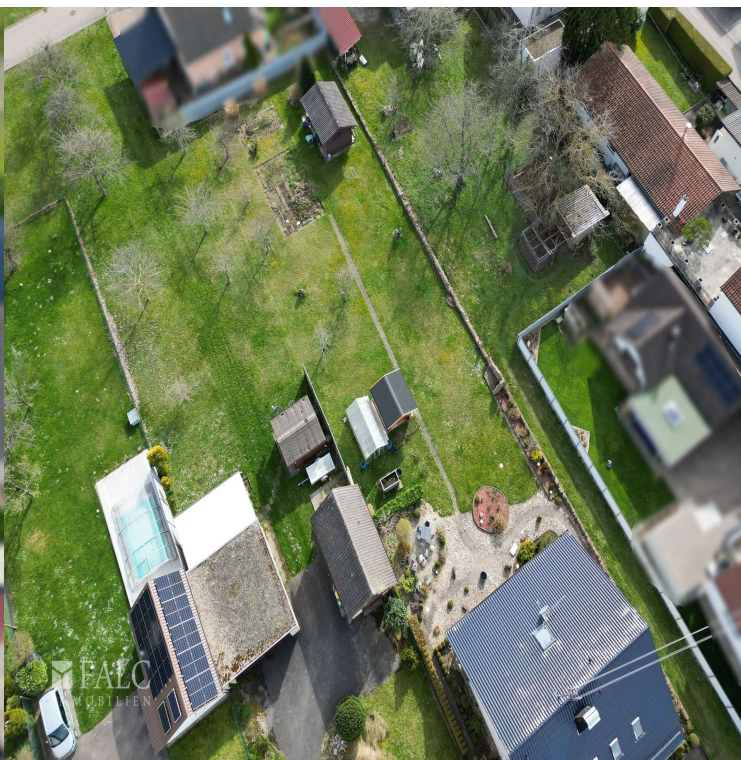
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

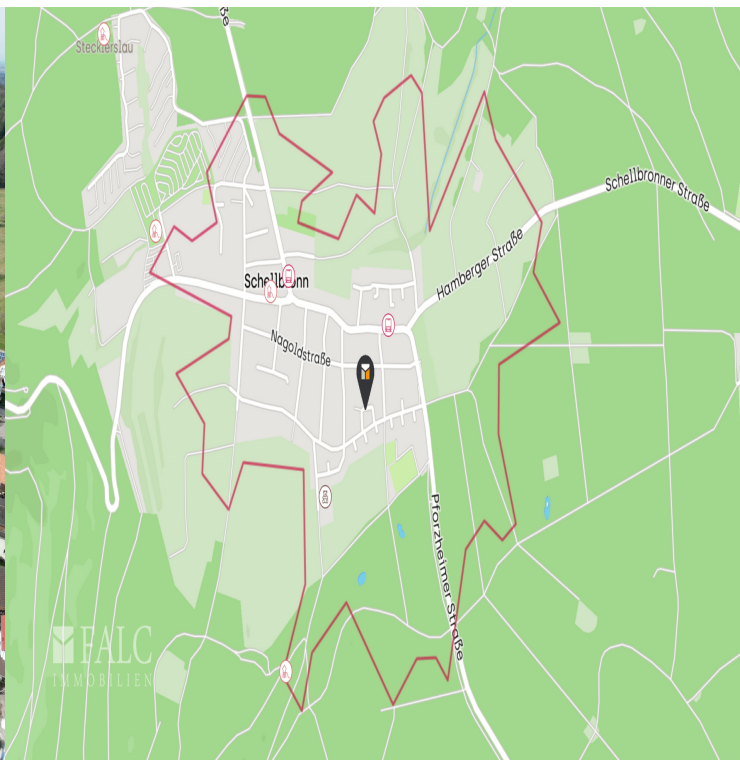
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

