

Energieausweis: -E-
 Endenergieverbr.: 141,5 kWh/(m²a)
 Energieträger: Heizöl
 Bi Anlagentechnik 2000

Großzügig und mit schönem Ambiente

In schöner, ruhiger Lage von **Hurlach** befindet sich dieses 2002 erbaute villenähnliche Einfamilienhaus auf ca. 1.040 m² Grund mit Doppelgarage und ca. 250m² Wohnfläche, 8,5

Zimmer und Galerie. Das Haus wurde innen mit sehr schönen, hochwertigen Materialien ausgestattet. Im Erdgeschoß befindet sich die schöne Einbauküche in Holzoptik - optimal den Gegebenheiten angepasst - nebenan befindet sich die Speis und der großzügige Essbereich.

Ein Anschluss für einen Schwedenofen ist sowohl im Essbereich als auch im Wohnzimmer vorhanden. Die Diele ist sehr geräumig und hell gefliest. Weiterhin im Erdgeschoss vorhanden

ist ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Toilette, Bidet, Waschmaschinenanschluss und Wäscheabwurfschacht sowie ein Gästezimmer und ein Gäste-WC. Imposant ist die Treppe aus

Blue Pearl Granit ins Obergeschoss - hier befinden sich 4 Schlafzimmer sowie ein großer Abstellraum und eine Holztreppe, die hinauf zur Galerie führt. Das Bad ist sehr großzügig und edel gestaltet - mit Wanne, Dusche, schönem Einbauwaschbecken und Einbauschränken. Das

Haus ist komplett unterkellert - auch die Doppelgarage - ein separater Zugang von außen führt in ein Büro im Souterrain mit Anschlussmöglichkeit für eine Kochnische - ein WC ist

auch vorhanden. Des Weiteren befinden sich im Keller noch zwei Vorratsräume, ein Werkraum und ein Holzkeller. Besondere Ausstattungsmerkmale des Hauses sind außerdem: zentrale Staubsaugeranlage, Holz-Alu-Fenster, 3 Balkone, zwei Terrassen, Fußbodenheizung kombiniert mit zusätzlichen Heizkörpern, elektrische Rollläden, Sauna im Keller,

Regenwasserzisterne, momentan 10m² Solarelemente zur Heizungs- und

Warmwasserunterstützung = niedrige Nebenkosten (2026 wird eine moderne Photovoltaikanlage installiert). Der Garten wurde schön angelegt mit besonderen Rosen und Obstbäumen. Das Haus steht ab 01.02.2026 (evtl. auch später) zur Verfügung, Kaltmiete Euro 2.500,-- zzgl. Doppelgarage Euro 80,-- + zzgl. Nebenkosten 150,-- Euro + zzgl. Heizkosten + 2 Monatsmieten Kaution. Benötigte Unterlagen sind: **Schufa** und **Mieterselbstauskunft**

