



## 71277 Rutesheim-Perouse PEROUSER DUO



**477.620,1 €**

Kaufpreis

**81,09 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**625 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Leon Luis Lincoln Tröscher  
Tel.: +49 7152 569 028 0  
[lt@hegerich-immobilien.de](mailto:lt@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,09 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	625 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	477.620,1 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Strom

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2024
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrrstuhl

Personen-Fahrrstuhl	✓
---------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

Moderne Wärmepumpe mit Backup-System - KfW40 Standard

Elektrische Rollläden an jedem Fenster

Bodentiefe Fenster & moderne Schiebetüren

Intelligente Fußbodenheizung

Mehrere Anschlüsse für die Waschmaschine

Geräumige Storage-Räume

Tageslichtbäder & breite Flure

Teilweise barrierefreies Wohnen verfügbar

### AUSSTATTUNGSLINIE INVEST-PLUS

Robuste Fliesen in Stein- oder Schieferoptik

Hochwertig beschichtete Innentüren

Markeneinbauküche mit Geräten

Erstvermietungsservice



Vermieterhaftpflicht für 2 Jahre

Interesse? Wir beraten Sie über die individuellen Konditionen Ihrer Kapitalanlage gerne persönlich



## Beschreibung

Mit nur 11 Wohnungen in 2 Flügeln bietet das PEROUSER DUO exklusives Wohnen in attraktiver Lage. Es entsteht auf einem sonnigen Hügelgrundstück in ruhiger Ortsrandlage in Perouse - einem Ortsteil von Rutesheim. Das zeitlose Architekturkonzept in dem hochwertigen Giebel-Waldenser-Style verteilt die Wohnungen in einem U-förmigen Baukörper auf 2 Split-Leveln. Letztere sorgen für höchste Privatsphäre im der Eingangssituation jeder Wohnung. Sie finden in den Wohnungen an jeder Stelle eine hohe Qualität, sehr schöne Materialien und wertige Ausstattungselemente. Die Balkone sorgen mit ihrer Mattglasoptik für ein schönes und frisches "Look an Feel" in der Außenfassade. Diese wird mit einem dezenten Farbkonzept aufgewertet. Das PEROUSER DUO: Klare Linien, zeitlose Architektur, mediterranes Feeling. LEBE, WAS DU SCHON IMMER SEIN WOLLTEST.

### 10 HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

#### Klare, zeitlose Architektursprache

Die Waldenser-Giebelform wurde von unseren Architekten in zeitloser und geradliniger Formsprache in die Moderne überführt.

#### 3 tolle Wohnungstypen

Entscheiden Sie sich zwischen Garten-, Geschoss- oder einer Galeriewohnung im DG. Jede Wohnung ist individuell mit eigenem Charme.

#### Mediterrane Gartengestaltung

Eine Komposition aus Zypressen und Olivenbäumen treffen auf klassische regionale Pflanzenarten und sorgen für ein ganz besonderes Lebensgefühl.

#### Wertige Ausstattung

Wie bauen auf starke Marken wie Grohe, OTIS oder Velux und hochwertige Ausstattungen wie Parkettfußboden, Echtholztüren oder Schiebetüren. Wir achten auf Details.

#### Zukunftsgerechtes Energiekonzept

Wärme kommt von der modernen Wärmepumpe mit Backup-System. Für noch mehr Nachhaltigkeit sorgt eine Solaranlage auf dem Dach.

#### Intelligente Parkraumkonzeption

Stellplätze im Freien. In der Tiefgarage - ein hochwertiger Combilifter von Wöhr mit Vertikallift. Viele Stellplätze mit einer Ladevorbereitung für Elektro-Pkw's verfügbar. Stellplätze kosten extra.

#### Großzügige Fahrradabstellräume + Kellerräume

Jeder Wohnung ist ein praktischer Kellerraum zugeordnet. Zudem finden Sie für Ihr Fahrrad großzügige Stellflächen im Untergeschoss.

#### Private-Space-Konzept durch Splitlevel

Die Häuser A und B befinden sich auf unterschiedlichen Splitlevels – dadurch haben Sie höchstmögliche Privatsphäre in Ihrem persönlichen Eingangsbereich.

#### „Art-in-Motion“ Aufzugssystem von OTIS

Ein modernes und schönes Aufzugssystem von OTIS befördert Sie direkt und schnell auf Ihre Wohnebene - auch direkt von der Tiefgarage.

Und, und, und

Es gibt noch viele weitere Details wie den Kinderspielplatz, die Ausstattungslinien oder die Finanzierungshilfen. Wir beraten Sie gerne ausführlich, persönlich und professionell.



## Lage

Die Lage hat Alles zu bieten, was das Leben lebenswert macht. Genau das macht Perouse zum dem kleinen, unentdeckten Juwel. Sie ist strategisch ideal und ermöglicht es den Bewohnern ruhig und entspannt im "Grünen" zu wohnen. Verzichten muss man dabei auf nichts. Alles Wichtige und vieles mehr liegt direkt vor der Türe und ist mit nur wenigen Autominuten jeweils gut zu erreichen! Sie finden namhafte Lebensmittelläden, Bioläden und Discounter im nahen Umkreis und in reichhaltiger Auswahl.

### 01. Geborgenheit durch sicheres Umfeld

Perouse ist ein kleines Idyll und bietet neben hoher Sicherheit den perfekten Raum für eine sorgenfreie Erziehung. Ihre Kinder werden in einer sehr gut funktionierenden Welt groß werden.

### 02. Aufwachsen mitten in der Natur

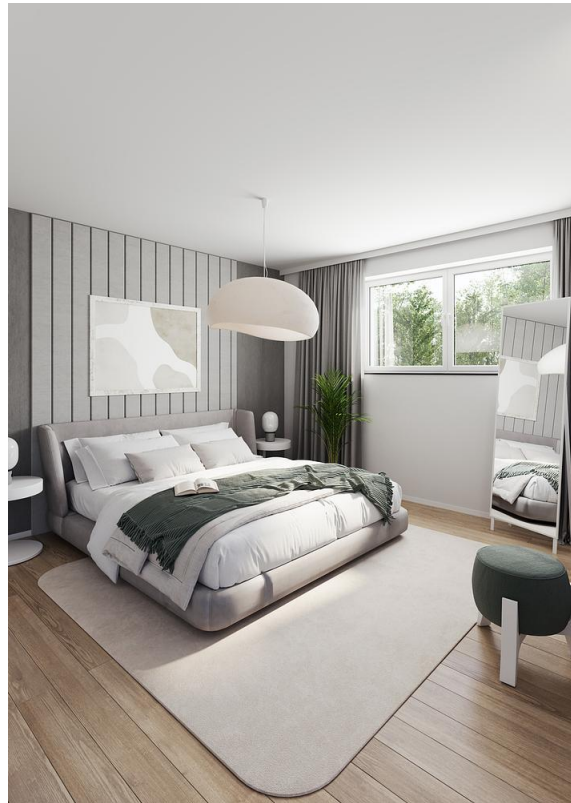
Der Ort ist umgeben von einer herrlichen Natur. Dies bietet vielfältige Möglichkeiten: spielen auf den nahegelegenen Spielplätzen, mit dem Fahrrad die Umgebung entdecken oder einfach nur mit den besten Freunden im Wald "Verstecken" spielen.

### 03. Familienfreundliche Struktur von Perouse

Die Metropolen Stuttgart, Pforzheim und Böblingen sind hochpreisig und das Leben dort ist für viele Familien nicht mehr leistbar. Perouse ist eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative und zu einem kleinen Geheimtipp für junge Familien geworden.

## Sonstige Angaben

Ihr persönlicher Projektleiter, begleitet Sie über den gesamten Projektzeitraum und steht Ihnen für Fragen und alle weiteren Details gerne zur Verfügung. Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite. Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der +49 7152 56 90 28 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).















**DUO 03 HAUS B 1. OG**  
3,5-Zimmer Geschosswohnung

Etagenplan

**Highlight: Barrierefreie Wohnung!**

**Intelligenter Schnitt. Tolles Raumkonzept mit viel Licht.**  
Für Paare und Familien.

**Highlights:** Sehr breite, lichtdurchflutete Flure, Tageslichtbad, halbgeschlossener Küchenbereich, große Ankleide im Masterschlafzimmer und für tolle Stunden im Freien ein großer, sonniger Balkon mit viel Platz.

Wohnfläche:	
Wohnen/Essen	19,20 qm
Küche	6,60 qm
Schlafen/Ankleide	18,34 qm
Zimmer	11,07 qm
Bad	5,98 qm
Diele	9,97 qm
WC	2,98 qm
Abstellraum	2,26 qm
Balkon (8,00 qm)	5,50 qm
<b>Gesamt</b>	<b>81,09 qm</b>

Unverbindliche Illustration, Nicht maßstabsgerecht.