

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erkenbrechtsweiler

Mehrgenerationenhaus Kapitalanlage 1-3 Familienhaus in Erkenbrechtsweiler



Objekt-Nr. **OM-257288**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

73268 Erkenbrechtsweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	675,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	325,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	366,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf!

Wir verkaufen ohne Makler!

Das dreistöckige, gepflegte Mehrfamilienhaus, in erhöhter Ortsrandlage, ist ein an Veränderbarkeit nicht zu übertreffendes Gebäude. Das EG und OG lassen sich äusserst flexibel zu unterschiedlich großen Wohneinheiten miteinander verbinden - sogar über das Stockwerk hinweg.

Und drumherum die fantastische Natur der schwäbischen Alb.

Hier ein Videoflug über das Anwesen (bitte den Link in den Browser kopieren und öffnen):

https://youtu.be/w-XIBEmh_CY

Und passend dazu ein "grünes" Haus (auch Video beachten), mit

- Photovoltaikanlage (17,46 kWp), in nahezu exakter Südausrichtung und optimaler Dachneigung
- Holzpellets-Zentralheizung

Erbaut in gedämmter "Holzständerbauweise" (heute würde man es vielleicht "Niedrigenergiehaus" nennen...)

Daher eignet es sich gleichermaßen als

- großes Familienhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage, als Vermieter (3 Wohneinheiten, unterschiedlich groß und kombinierbar)

Drei (eigentlich 4) Badezimmer und 4 WCs , sowie ein separates Gäste-WC, zählen neben 19 einladenden Zimmern (inkl. Bäder und Küchen) zu dem Gebäude.

Highlights:

UG

- große, überdachte Terrasse, mit Zugang zum Garten
- Einliegerwohnung in "abgesetzter" Bauweise

EG

- großer, überdachter Balkon (mit Zugang zum Garten)
- Schlafzimmerbalkon
- Gäste-WC

OG

- große Wohn-/Essküche
- Tageslicht-Bad
- zusätzliches WC
- 2 Balkone (von einem sieht man den Hohenneuffen!)

Das Haus wurde 1987 erbaut. Durch laufende Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (zuletzt 2021), wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert.

Zwei im Haus integrierte Garagenstellplätze, sowie vier Aussenstellplätze bieten genügend Platz für 6 Autos.

Genügend Kellerräume und eine Hobbywerkstatt sind ebenso vorhanden, wie auch ein großer Tresor, der bauartbedingt zum Gebäude gehört.

Das Gebäude wird komplett verkauft und ist aufgeteilt in drei Grundbücher. Somit ist auch ein Teilverkauf vorstellbar.

Gesamtpreis: 849.000 EUR

Ausstattung

Photovoltaikanlage (17kWp) mit optimaler Südausrichtung und Dachneigung.

Böden: Eichenparkett, Fliesen, Laminat

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in Erkenbrechtsweiler. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 179 angebunden und gehört somit zum Verkehrsverbund Stuttgart (VVS).

In näherer Umgebung finden Sie eine Bäckerei, einen Metzger, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, zwei Ärzte, einen Zahnarzt, einen Bürgermeister und einen Supermarkt. Auch ein Friseur ist fußläufig gut zu erreichen. Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich am Ort, weiterführende Schulen in näherer Umgebung (Lenningen, Neuffen - Gymnasien in Nürtingen, Kirchheim und Bad Urach).

2 Thermalbäder in viertelstündiger Entfernung.

Stuttgart - 53km

Ulm - 62km

Flughafen - 36km

Autobahn A8 - 15km

Kirchheim - 17km

Nürtingen - 18km

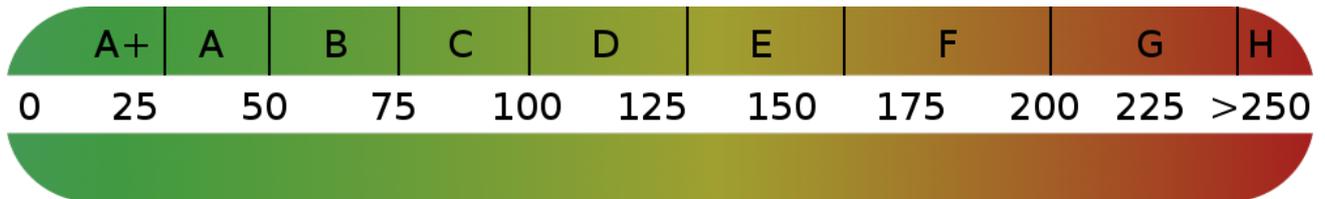
Ruhe und Erholung - 2 Schritte

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



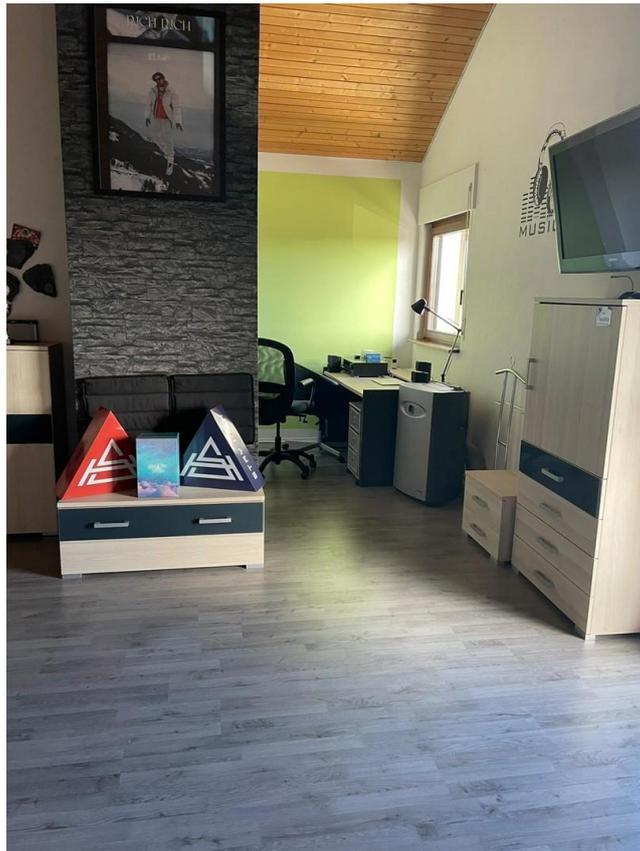
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



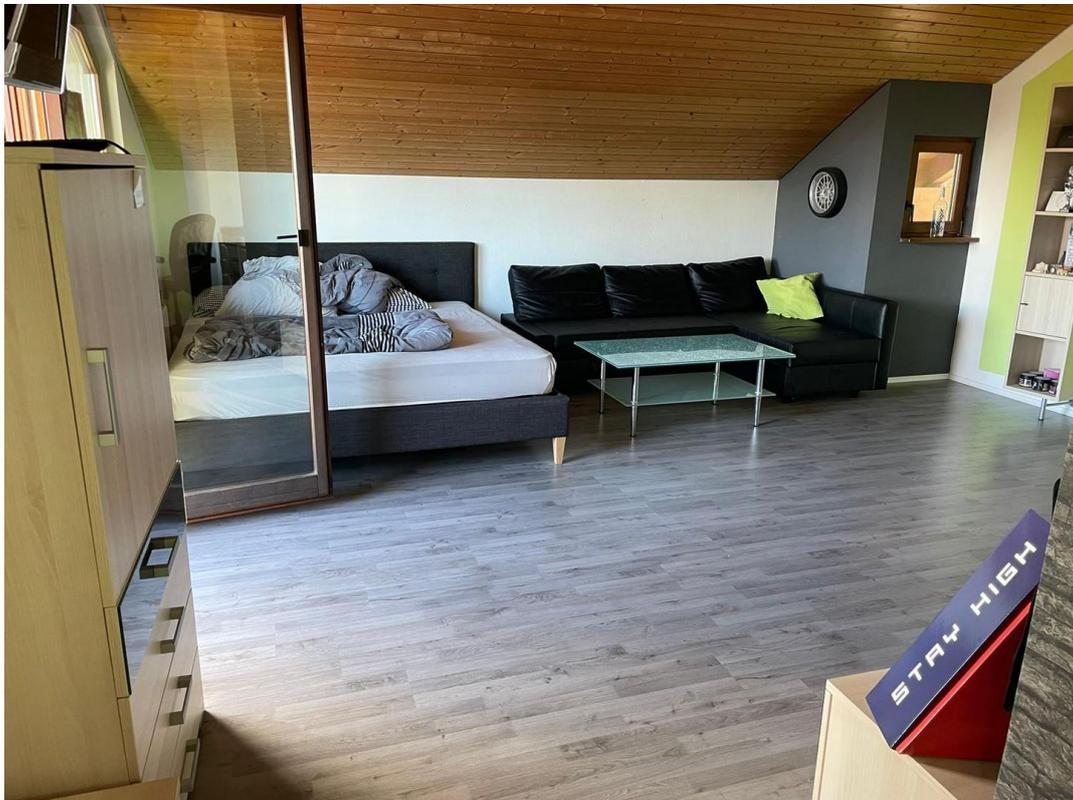
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17 07026370830

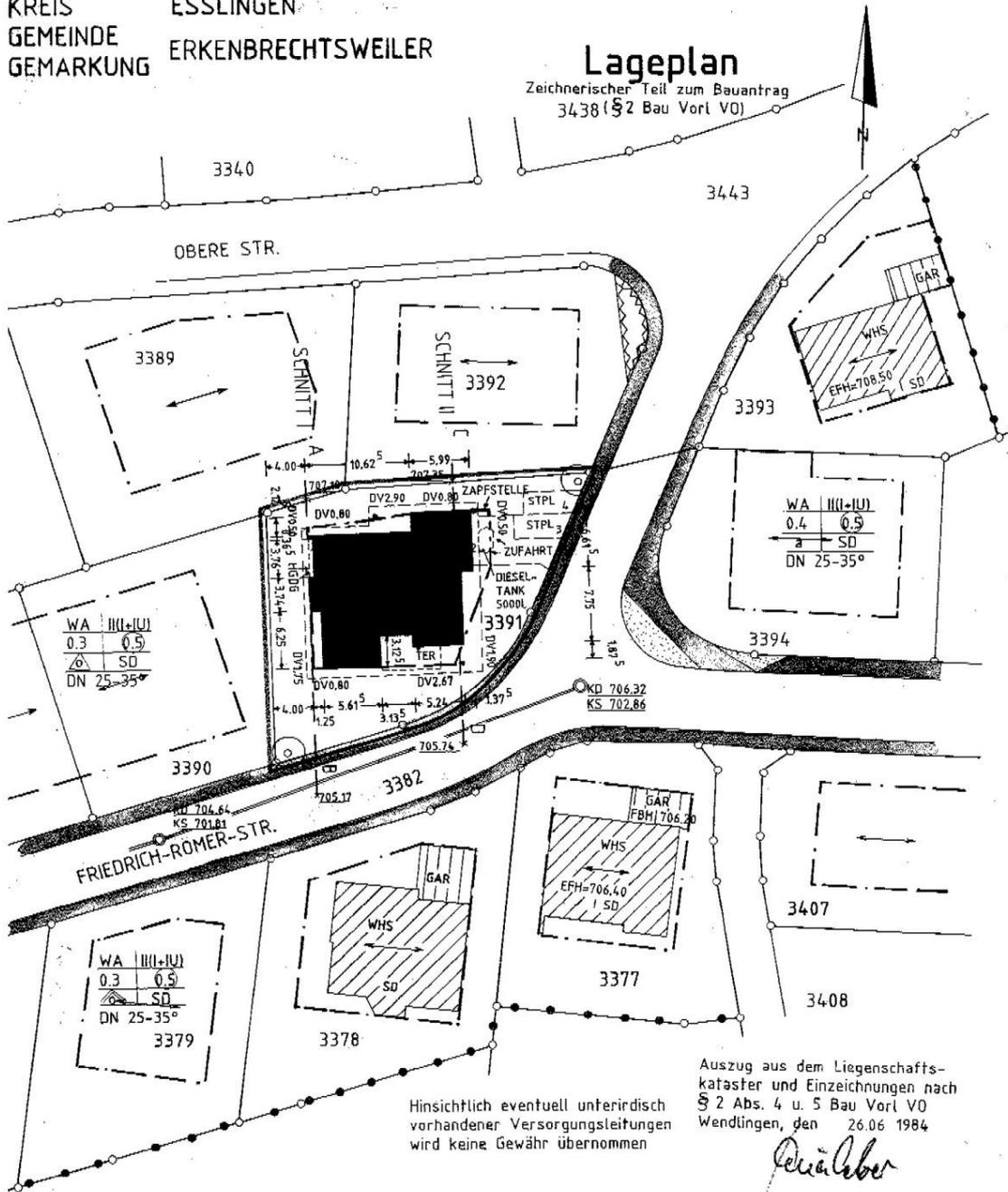
MORGENSTERNKE-WEILER

S. 01/03

KREIS **ESSLINGEN**
 GEMEINDE **ERKENBRECHTSWEILER**
 GEMARKUNG

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
 3438 (§ 2 Bau Vorl VO)



BEM.: 705.74 AUFGENOMMENE HÖHEN IM NEUEN SYSTEM

M. 1:500

Hinsichtlich eventuell unterirdisch
 vorhandener Versorgungsleitungen
 wird keine Gewähr übernommen

Auszug aus dem Liegenschafts-
 kataster und Einzeichnungen nach
 § 2 Abs. 4 u. 5 Bau Vorl VO
 Wendlingen, den 26.06 1984

Keuerlober

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN
WILHELM KEUERLOBER
 Ludwigstr. 9 - Tel. 07024/7145
 7317 WENDLINGEN/N.

Fax S von ID: 07026370830 an: 804177 12.07.2013 15:11:06 Uhr [00:01:51] OK S.001/003

Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17 07026370830 MORGENSTERNKE-WEILER S. 02/03
 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 4 Abs. 9 Nr. 2 BauVVO)

11 Bebauungsplan (Name u. Reg.Nr.): " Obere Wiesen "

12 rechtsverbindlich (§ 12 BRauG) JA/ ~~XXX~~ / seit: 11.9.81

13 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WA

14 Ausnahmen und besondere Festsetzungen JA/ ~~XXX~~ /

15 Zahl der Vollgeschosse + Z II oder Höhe der Gebäude -

15.2 Maß der baulichen Grundflächenzahl - GRZ 0,3 oder Größe der Grundfläche -

15.3 Nutzung Geschossflächenzahl - GFZ 0,5 oder Größe der Geschossfläche -

15.4 Baumasenzahl - BMZ - oder Baumasse -

16 Bauweise § 22 BauVVO: offen ~~XXXXXXXXXXXX~~ Bauweise

17 Sonstige Festsetzungen § 9 BRauG: JA ~~XXX~~

18 Örtliche Bauvorschriften (§ 11 LBO): JA/ ~~XXX~~

Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVVO)

19 Fläche des Baugrundstückes: 676 qm

20 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauVVO - qm

21 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie - qm

22 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauVVO) - qm

23 ab Flächenhaulasten - qm

24 Maßgebende Grundstücksfläche - MGF 676 qm

	bauliche Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse
25 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
26 baul. Anlagen ohne Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	qm	qm	cbm
27 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	qm	qm	cbm
28 vorhanden + geplant	qm	qm	cbm
29 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauVVO ab 0,1 x MGF	qm		
30 verbleiben	qm		
31 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen	Abs. 3 BauVVO qm	Abs. 4 BauVVO qm	Abs. 4 BauVVO cbm
32 MGF x GRZ =	qm	MGF x GFZ = Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO qm	MGF x BMZ = Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO cbm
33 zulässige Nutzung	qm	qm	cbm
34 zulässige Nutzung überschritten	zu qm = %	zu qm = %	zu cbm = %

Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Planverfasser:

Datum: _____ Unterschrift: _____

Bauherr:

Datum: _____ Unterschrift: _____

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt. Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)

zu Nr. 1,2,3,4,5,7,8,9/1u.9/2
 Wendlingen, den 26.6.1984



Handwritten signature: Ketteler

Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17

07026370830

MORGENSTERNKE-WEILER

S. 03/03

Creis: Esslingen

Gemeinde: Erkenbrechtsweiler

Ortschaft: Erkenbrechtsweil

LAGEPLAN

- SCHRIFTLICHER TEIL -
zum Bauantrag (§ 2 BauVorVO)

Bauherr (Name und Anschrift)	Friedrich Vetter Architekt Dr.-Gminder-Straße 26, 7443 Frickenhausen	Bearbeitungs- vermerke
Bauliche Nutzung des Baugrundstückes § 2 Abs. 4 Nr. 6 BauVorVO geplant vorhanden	Wohnhaus und Garage - -	
Baugrundstück § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauVorVO Flurstück-Nr. Grundbuch Fläche	3391 noch nicht im Grundbuch eingetragen 676 qm	
Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauVorVO	Hildegard Vetter Dr.-Gminder-Straße 26 7443 Frickenhausen	
Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle § 2 Abs. 4 Nr. 3 BauVorVO	- -	
Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauVorVO	- -	
Nachbargrundstücke Flurstück Nr.	§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorVO Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	
3389 3390 3392 noch nicht im Grundbuch eingetragen	Karl Dieterich, Schloßstr. 10 7311 Erkenbrechtsweiler Karl Mayer, Schloßstr. 26/1 7311 Erkenbrechtsweiler Karl Schempp, Grabenstetter Str. 65 7311 Erkenbrechtsweiler	

Fax S von ID: 07026370830 an: 804177 12.07.2013 15:11:06 Uhr [00:01:51] OK S.003/003

Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17 07026370830

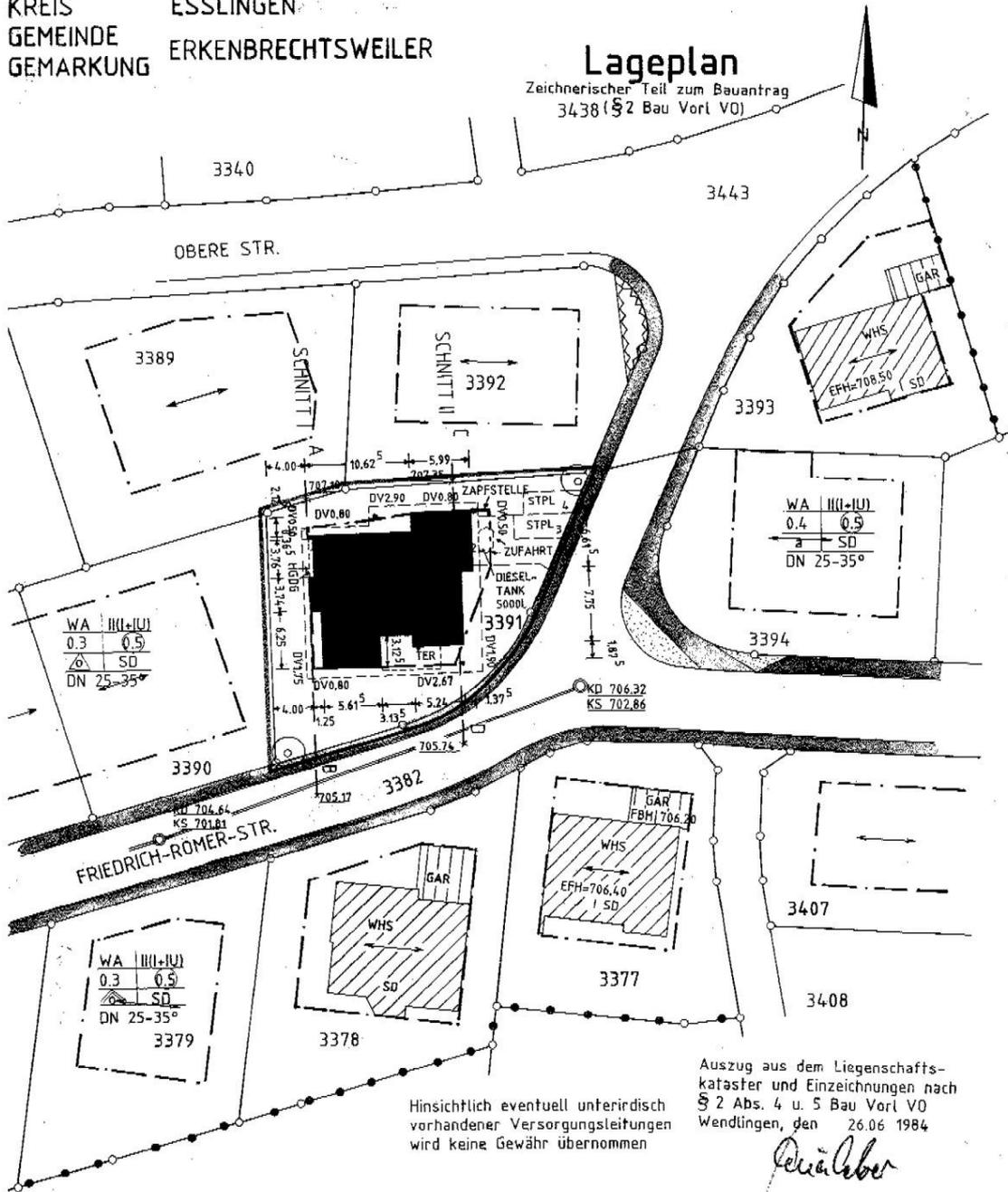
MORGENSTERNKE-WEILER

S. 01/03

KREIS **ESSLINGEN**
 GEMEINDE **ERKENBRECHTSWEILER**
 GEMARKUNG

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
 3438 (§ 2 Bau Vorl VO)



BEM.: 705.74, AUFGENOMMENE HÖHEN IM NEUEN SYSTEM

M. 1:500

Hinsichtlich eventuell unterirdisch
 vorhandener Versorgungsleitungen
 wird keine Gewähr übernommen

Auszug aus dem Liegenschafts-
 kataster und Einzeichnungen nach
 § 2 Abs. 4 u. 5 Bau Vorl VO
 Wendlingen, den 26.06 1984

Keuerlober

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN
WILHELM KEUERLOBER
 Ludwigstr. 9 - Tel. 07024/7145
 7317 WENDLINGEN/N.

Fax S von ID: 07026370830 an: 804177 12.07.2013 15:11:06 Uhr [00:01:51] OK S.001/003

Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17 07026370830 MORGENSTERNKE-WEILER S. 02/03
 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 4 Abs. 9 Nr. 2 BauVVO)

11 Bebauungsplan (Name u. Reg.Nr.): " Obere Wiesen "

12 rechtsverbindlich (§ 12 BRauG) JA/ ~~XXX~~ / seit 11.9.81

13 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WA

14 Ausnahmen und besondere Festsetzungen JA/ ~~XXX~~ /

15 Zahl der Vollgeschosse - Z II oder Höhe der Gebäude -

15.2 Maß der baulichen Grundflächenzahl - GRZ 0,3 oder Größe der Grundfläche -

15.3 Nutzung Geschäftflächenzahl - GFZ 0,5 oder Größe der Geschäftsfläche -

15.4 Baumasenzahl - BMZ - oder Baumasse -

16 Bauweise § 22 BauVVO: offen ~~XXXXXXXXXXXX~~ Bauweise

17 Sonstige Festsetzungen § 9 BRauG: JA ~~XXX~~

18 Örtliche Bauvorschriften (§ 11 LBO): JA/ ~~XXX~~ /

19 Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVVO)

20 Fläche des Baugrundstückes: 676 qm

21 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauVVO - qm

22 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie - qm

23 ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauVVO) - qm

24 ab Flächenbaulasten - qm

25 Maßgebende Grundstücksfläche - MGF 676 qm

	bauliche Grundfläche	Geschäftsfläche	Baumasse
26 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
27 baul. Anlagen ohne Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	qm	qm	cbm
28 geplamt	qm	qm	cbm
29 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	qm	qm	cbm
30 geplamt	qm	qm	cbm
31 vorhanden + geplamt	qm	qm	cbm
32 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauVVO ab 0,1 x MGF	qm		
33 verbleiben	qm		
34 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauVVO	qm	qm	cbm
35 in Anspruch genommen	qm	qm	cbm
36 MGF x GRZ =	qm	MGF x GFZ =	MGF x BMZ =
37		Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO
38 zulässige Nutzung	qm	qm	cbm
39 zulässige Nutzung überschritten zu qm = % zu qm = % zu cbm = %			

40 Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt. Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO): zu Nr. 1,2,3,4,5,7,8,9/1u.9/2 Wendlingen, den 26.6.1984

Planverfasser: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Bauherr: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____



Exposé - Grundrisse

12/07/2013 14:17

07026370830

MORGENSTERNKE-WEILER

S. 03/03

Creis: Esslingen

Gemeinde: Erkenbrechtsweiler

Ortschaft: Erkenbrechtsweil

LAGEPLAN

- SCHRIFTLICHER TEIL -
zum Bauantrag (§ 2 BauVorVO)

Bauherr (Name und Anschrift)	Friedrich Vetter Architekt Dr.-Gminder-Straße 26, 7443 Frickenhausen	Bearbeitungs- vermerke
2. Bauliche Nutzung des Baugrundstückes § 2 Abs. 4 Nr. 6 BauVorVO geplant vorhanden	Wohnhaus und Garage - -	
3. Baugrundstück § 2 Abs. 5 Nr. 1 BauVorVO Flurstück-Nr. Grundbuch Fläche	3391 noch nicht im Grundbuch eingetragen 676 qm	
4. Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauVorVO	Hildegard Vetter Dr.-Gminder-Straße 26 7443 Frickenhausen	
5. Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle § 2 Abs. 4 Nr. 3 BauVorVO	- -	
6. Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauVorVO	- -	
7. Nachbargrundstücke Flurstück-Nr.	§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorVO Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	
3389 3390 3392 noch nicht im Grundbuch eingetragen	Karl Dieterich, Schloßstr. 10 7311 Erkenbrechtsweiler Karl Mayer, Schloßstr. 26/1 7311 Erkenbrechtsweiler Karl Schempp, Grabenstetter Str. 65 7311 Erkenbrechtsweiler	

Fax S von ID: 07026370830 an: 804177 12.07.2013 15:11:06 Uhr [00:01:51] OK S.003/003