

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Tamm

**Provisionsfrei! Geräumige 5,5-Zimmer Doppelhaushälfte mit Blick auf den Hohen Asperg - TOP-Lage**



Objekt-Nr. OM-306774

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **568.000 €**

Uracher Weg 6  
71732 Tamm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geräumige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 139m<sup>2</sup> und 5,5 Zimmern auf 3 Etagen bietet viel Platz. Das große Wohnzimmer mit Kamin und Blick auf den Hohen Asperg sowie der gepflegte Garten laden zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein. Mit seinem großen, abgeschlossenen Garten und der Lage in einer Stichstraße ist das Haus ideal für Familien mit Kindern.

EG:

- Hauseingang
- Flur
- Wohnzimmer mit Kamin und Balkon
- Küche mit Esszimmer
- Gäste-WC mit Fenster

OG:

- Elternschlafzimmer
- zwei Kinderzimmer (eins davon mit Dachfenster und Blick zum Hohen Asperg)
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken (Dachfenster)
- Abstellkammer

DG:

- großer Dachboden (gedämmt)

UG:

- Schlafzimmer mit Ausgang zum Garten
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Waschküche
- großer Hobbyraum/Werkstatt mit separatem Zugang zum Garten
- Heizraum
- Vorratsraum

Außenbereich UG:

- große Terrasse
- schöner großer Garten

Außenbereich EG:

- Garage mit elektrischer Toröffnung
- Stellplatz

Sonstiges:

- Treppenlift vom EG ins UG

## Ausstattung

- neuer Warmwasserspeicher (10/2023)
- neues Garagentor (11/2023)
- Dachboden gedämmt
- schöner Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche
- großer Hobbyraum/Werkstatt

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in sehr guter Lage in einer Sackgasse unterhalb des Tammer Wohngebietes Hohenstange in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

In unmittelbarer Nähe -und zu Fuß zu erreichen- befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Apotheke, Schulen, Kindergärten, das Einkaufscenter Breuningerland, Ikea, usw.

Tamm ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und tollen Verkehrsanbindung ein beliebter Wohnort. Per S-Bahn (S-Bahnhaltestelle S5) oder per Auto über die nahegelegene B27 oder die A81 (Anschlussstelle Ludwigsburg-Nord) erreichen Sie größere Städte wie z.B. Ludwigsburg und Stuttgart in kurzer Zeit. Dort gibt es viele kulturelle Angebote, aber auch Tamm selbst bietet einige kulturelle Veranstaltungen.

Auch die Erholung kommt in Tamm nicht zu kurz. Die unmittelbare Nähe zur Natur bietet viele Möglichkeiten zum Entspannen. So bieten sich z.B. Wanderungen durch den Rotenacker Wald, um den Monrepossee oder auf den Hohen Asperg sowie Fahrradtouren entlang der Enz oder des Neckars an.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	217,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## 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 - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



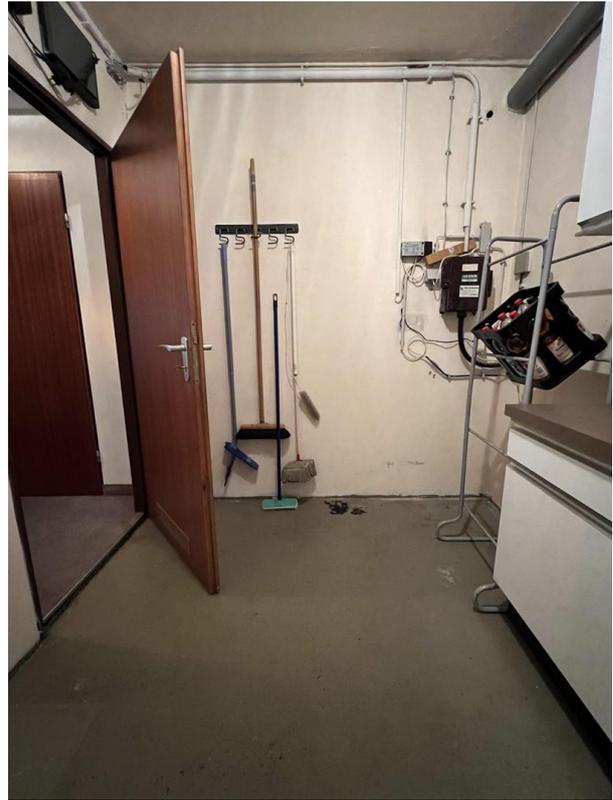
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

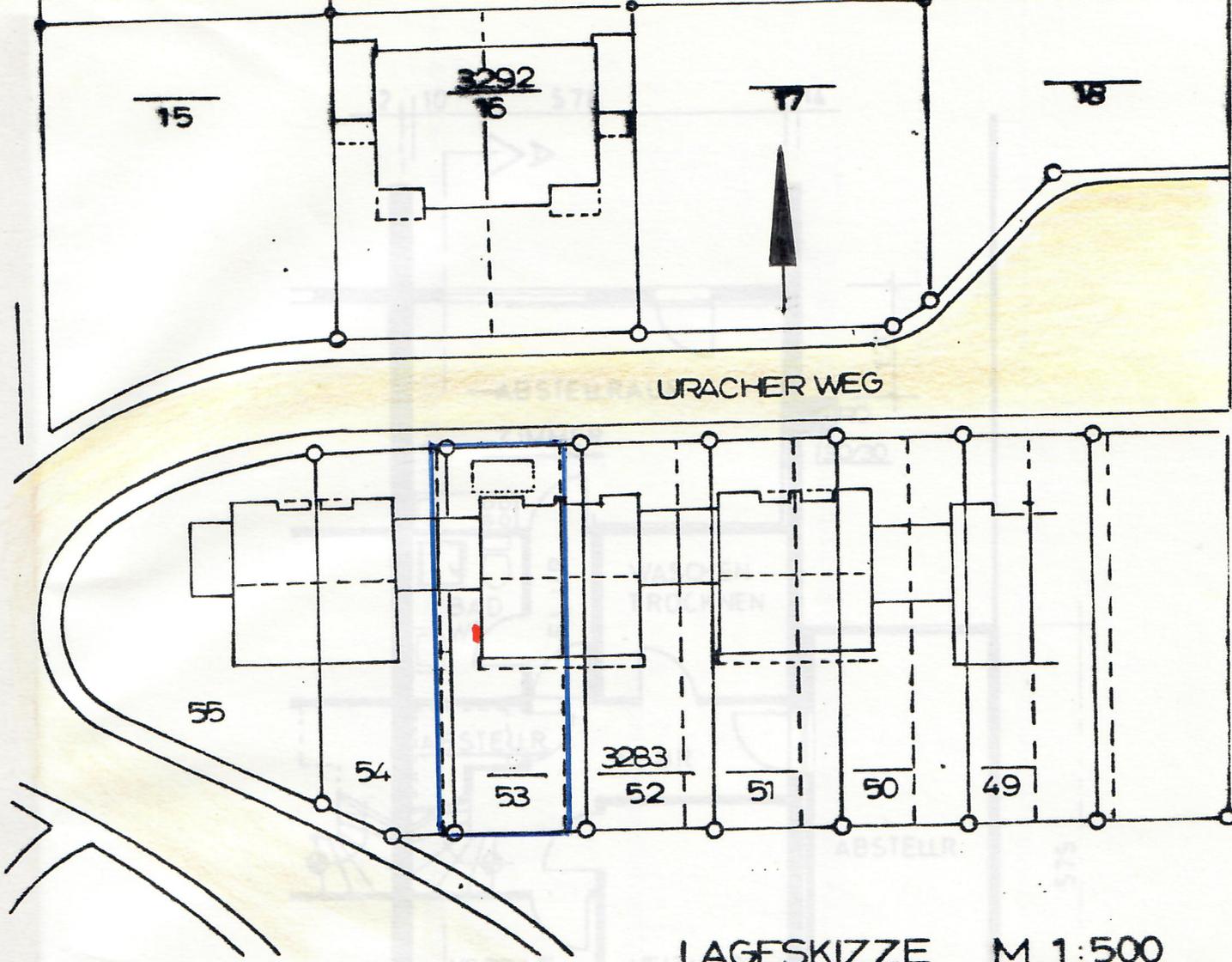


# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. Lageskizze\_Flurkarte
2. Grundriss
3. Wohnflächenberechnung



LAGESKIZZE M 1:500

**WOHNHAUS URACHER WEG 6  
TAMM - HOHENSTANGE  
SCHORNSTEIN FÜR OFF. KAMIN**

**BAUHERR:** GÜNTER KRABEL  
KOCHELSEEWEG 9A, 7STUTTGART 50

**ANERKANNT:** 0.6.13 **GEFERTIGT:**

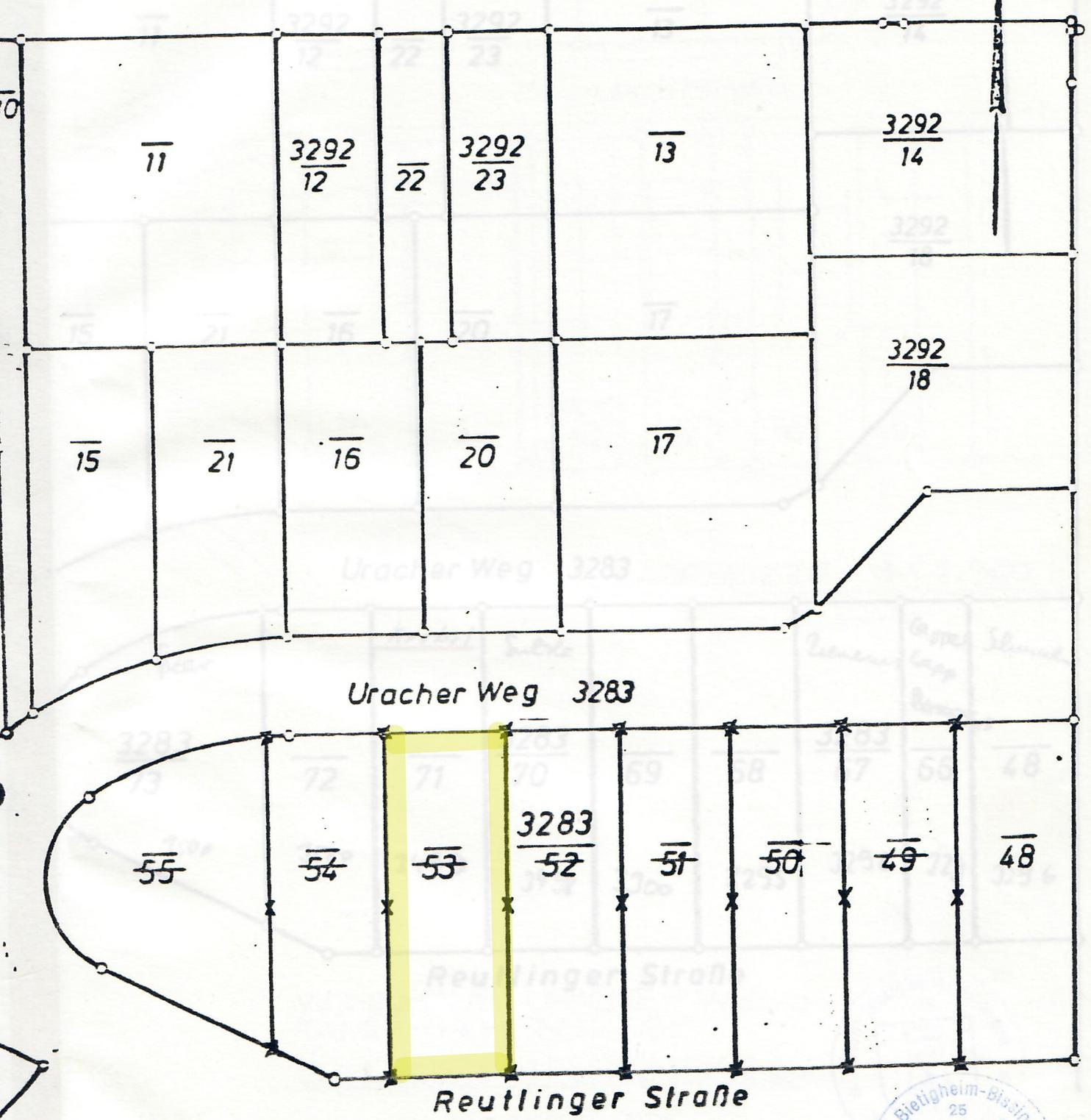
*G. Krabel*



**BERTOLD RENDLER**  
Bautechniker  
Tel. 07144 3859  
Theodor-Heuss-Straße 13  
7142 MARBACH/N.

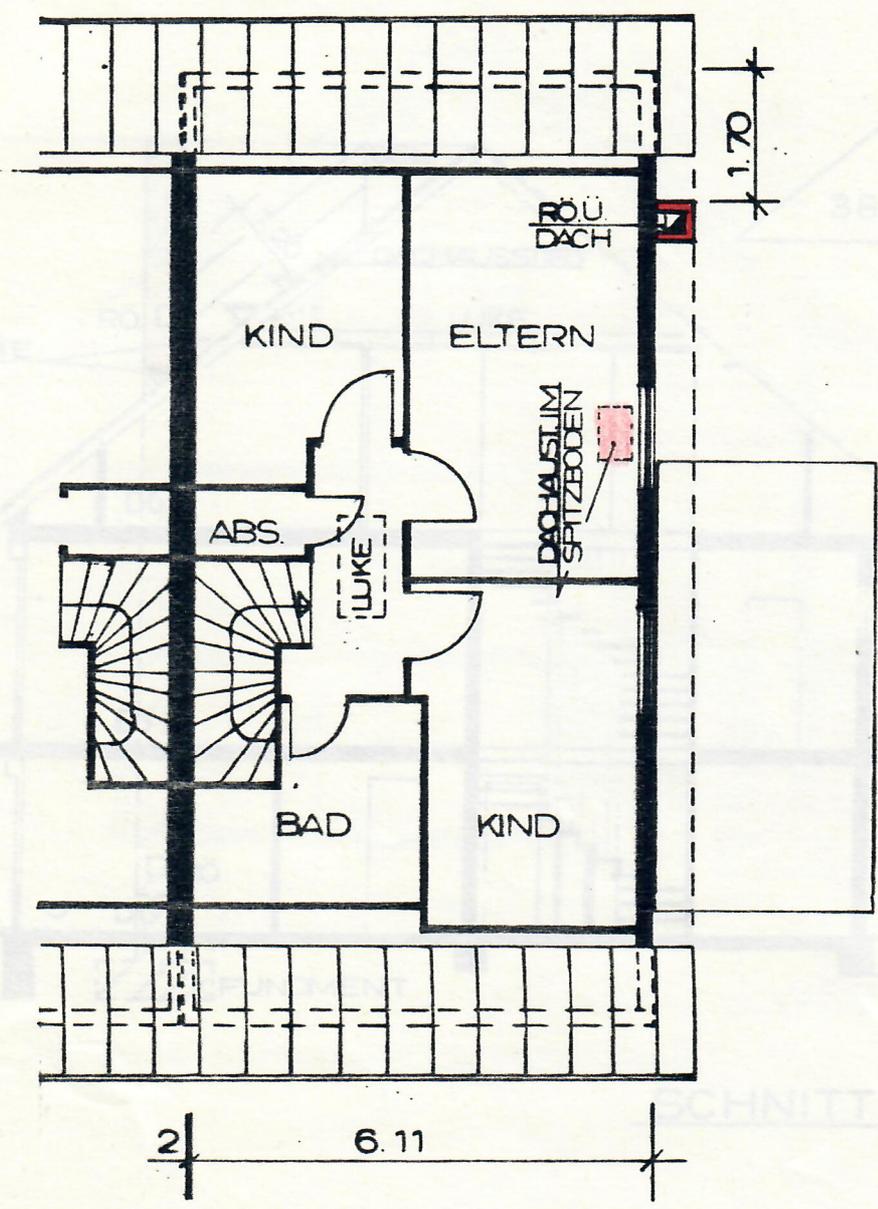
Karte zur Verlegung  
Flurkarte NO 4006  
zur Verschmelzung  
NO 4006  
M 1: 500

Nord



Grenze { bestehenbleibend ○—○  
wegfallend ■—x—○  
neu ○—○





DACHGESCHOSS

WOHNHAUS URACHER WEG 6  
TAMM - HOHENSTANGE

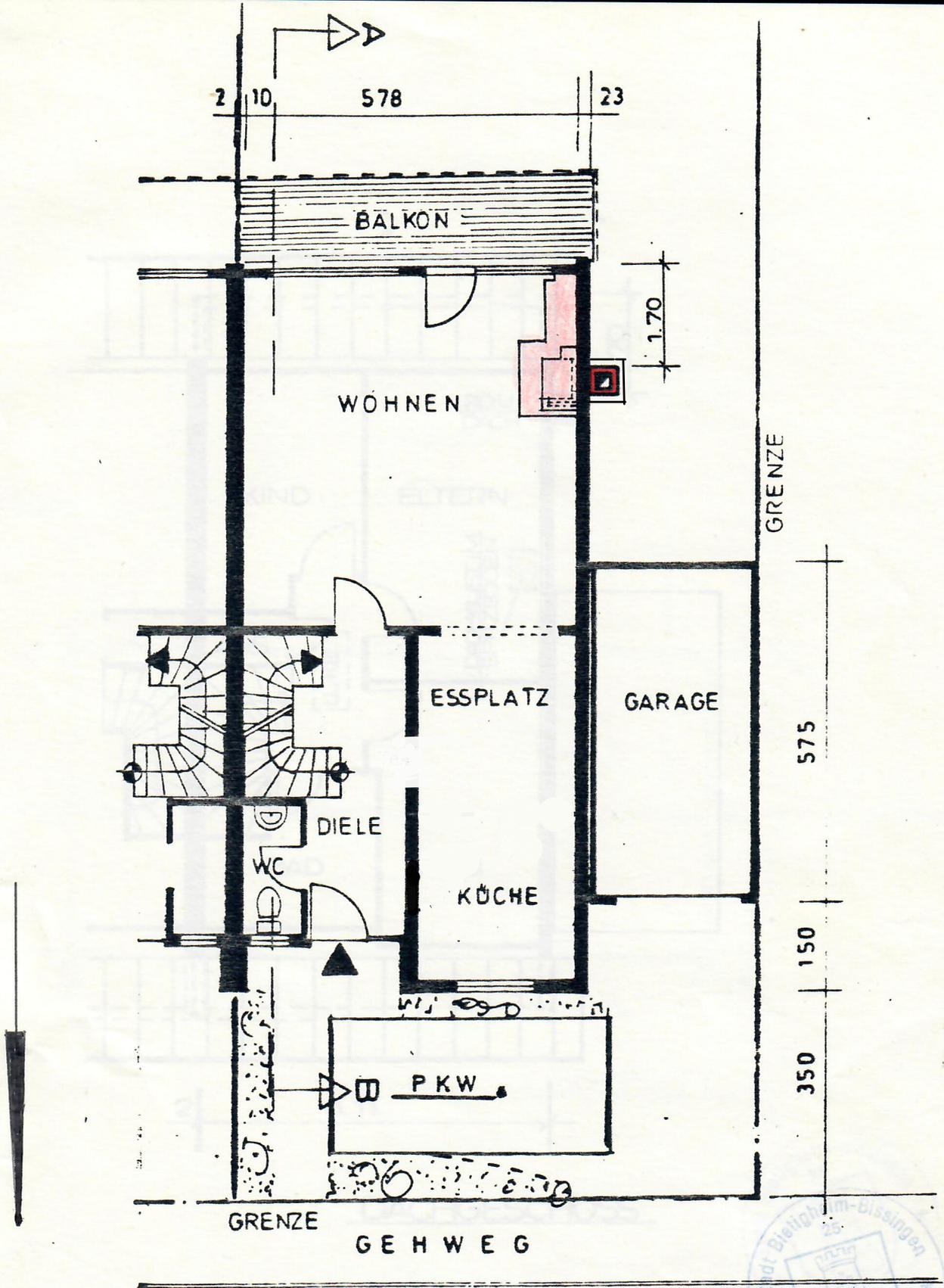
SCHORNSTEIN FÜR OFF. KAMIN M 1: 100

BAUHERR: GÜNTER KRABEL  
KOCHELSEEWEG 9A, 7STUTT GART 50

ANERKANNT: *G. Krabel* 13 GEFERTIGT:



**BERTOLD RENDLER**  
Bautechniker  
Tel. 07144/6959  
Theodor-Heuss-Str. 13  
7142 WARBACH/N.



ERDGESCHOSS

WOHNHAUS URACHER WEG 6  
TAMM - HOHENSTANGE

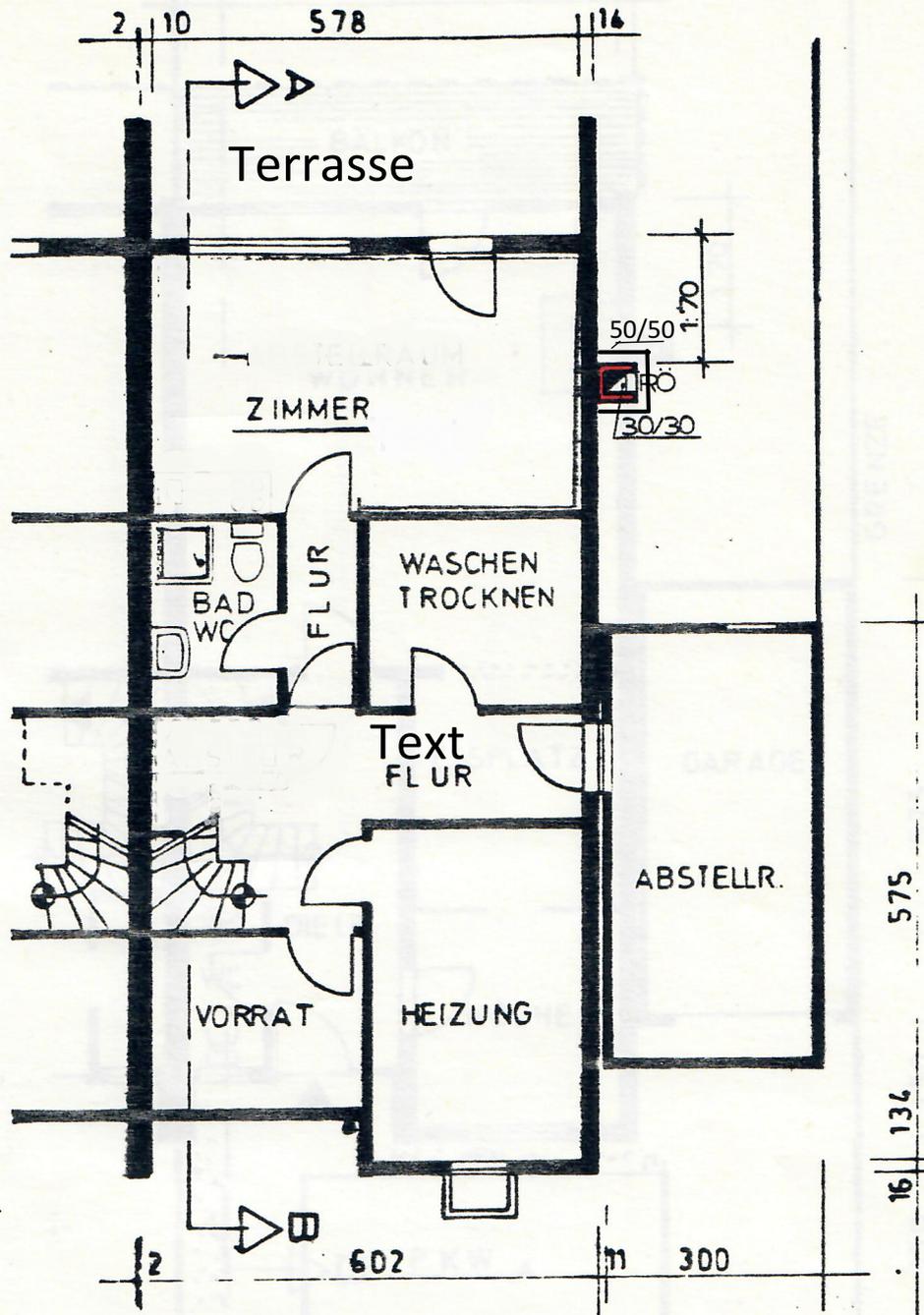
SCHORNSTEIN FÜR OFF. KAMIN M 1:100

BAUHERR: GÜNTER KRABEL  
KOCHELSEEWEG 9A, 7STUTTGART 50

ANERKANNT: *6.6.16*  
*E. Krabel*

GEFERTIGT: **BERTOLD RENDLER**  
Bautechniker  
Tel. 07144 38859  
Theodor Heuss Straße 13  
7142 MARBACH/N.





UNTERGESCHOSS

WOHNHAUS URACHER WEG 6  
TAMM - HOHENSTANGE

SCHORNSTEIN FÜR OFF. KAMIN M 1:100

BAUHERR: GÜNTER KRABEL  
KOCHELSEEWEG 9A, 7STUTTGART 50

ANERKANNT:

*G. Rendler*

GEFERTIGT:

**BERTOLD RENDLER**  
Bautechniker  
Tel. 07144/5859  
Theodor-Heuss-Straße 13  
7142 MARBACH/N.



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 + 2. BV. Haustyp D 106/1

Bauvorhaben: Tamm - Uracherweg Haus 2 (3) 4 5 6

Erdgeschoß

1. Wohnen	5,78 x 5,76	= 33,29 m <sup>2</sup>	= 33,29 m <sup>2</sup>
2. Essen	3,00 x 2,80	= 8,40 m <sup>2</sup>	= 8,40 m <sup>2</sup>
3. Küche	2,72 x 2,80	= 7,61 m <sup>2</sup>	= 7,61 m <sup>2</sup>
4. WC	1,01 x 2,17	= 2,19 m <sup>2</sup>	= 2,19 m <sup>2</sup>
5. Diele	5,05 x 2,80 - 2,80 x 0,90		
	-0,55 x 0,90 - 0,86 x 0,90		
	-2,25 x 1,09	= 7,91 m <sup>2</sup>	= 7,91 m <sup>2</sup>
		<u>Nettogrundrißfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
		= 59,10 m <sup>2</sup>	= 59,10 m <sup>2</sup>

*[Handwritten Signature]*

Der Bauherr



RÜDIGER WAHL  
ARCHITEKT  
7012 FELLBACH  
LANGE FURCHE 28  
TELEFON 0714566191

Der Architekt

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277 + 2. BVO Typ D 106/2

Bauvorhaben: Tamm - Uracherweg

DACHGESCHOSS: (38° Dach)

1. Eltern	3,02 x 5,21 =	15,73 m <sup>2</sup>	15,73 m <sup>2</sup>	
	- 3,02 x 1,28/2 =	1,93 m <sup>2</sup>		13,80 m <sup>2</sup>
2. Kind I	2,80 x 4,39 =	12,29 m <sup>2</sup>	12,61 m <sup>2</sup>	
	+ 0,22 x 1,46 =	0,32 m <sup>2</sup>		
	- 2,80 x 1,28/2 =	1,79 m <sup>2</sup>		10,82 m <sup>2</sup>
3. Bad	1,77 x 2,61 =	4,62 m <sup>2</sup>	6,37 m <sup>2</sup>	
	+ 1,13 x 1,55 =	1,75 m <sup>2</sup>		
	- 2,90 x 96/2 =	1,39 m <sup>2</sup>		4,98 m <sup>2</sup>
4. Kind II	2,68 x 3,44 <sup>5</sup> =	9,23 m <sup>2</sup>	9,97 m <sup>2</sup>	
	+ 0,53 <sup>5</sup> x 1,38 =	0,74 m <sup>2</sup>		
	- 2,68 x 1,28/2 =	1,72 m <sup>2</sup>		8,25 m <sup>2</sup>
5. Flur * * Kr. Ludwig	1,22 x 3,14 <sup>5</sup> =	3,84 m <sup>2</sup>	4,11 m <sup>2</sup>	
	+ 0,40 x 0,68 =	0,27 m <sup>2</sup>		
6. Abst.	1,38 x 0,79 =	1,09 m <sup>2</sup>	1,09 m <sup>2</sup>	
			49,88 m <sup>2</sup>	43,05 m <sup>2</sup>
			Wohnfläche	
			Nettogrundrißfläche	



.....  
 Der Bauherr  
*Benedikt Stauder*

=====  
 RUDIGER WAHL  
 ARCHITEKT  
 70112 F.E. 11/B.A.C.M.  
 L. DEUTSCHENSTR. 28  
 TELEFON 07141/586131

ZUSAMMENSTELLUNG der Wohnfläche

Erdgeschoß	=	59.10	m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	=	43.05	m <sup>2</sup>
	=	102.15	m <sup>2</sup>
	=====		

+ UG  
Schlafzimmer 10,26 m<sup>2</sup> + Dielen + Bad = 17,39 qm

Theresia Storz  


Bauherr

RÜDIGER WAHL  
 ARCHITEKT  
 7012 FELLBACH  
 LANGENKIRCHLE 28  
 TELEFON 0711/586191

Architekt



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG UG (die Abmessungen wurden dem Grundriss / Baugesuch entnommen)

Zimmer	3,32 x 5,78	= 19,19 m <sup>2</sup>
Bad	2,40 x 1,72	= 4,13 m <sup>2</sup>
Flur 1	1,02 x 2,48	= 2,53 m <sup>2</sup>
Flur 2	0,90 x 1,65	
	½ 0,90 x 0,80	
	4,00 x 1,35	
	1,90 x 1,40	= 9,91 m <sup>2</sup>
		-----
WOHNFLÄCHE UG		<u>35,76 m<sup>2</sup></u>

GESAMTWOHNFLÄCHE

Wohnfläche DG + EG	102,75 m <sup>2</sup>
Wohnfläche UG	35,76 m <sup>2</sup>
	-----
GESAMTWOHNFLÄCHE	<u>138,51 m<sup>2</sup></u>

(Nicht berücksichtigt wurden hierbei: Terrasse ca. ¼ 5,66 x 3,30 = 4,67 m<sup>2</sup> → Werte ausgemessen  
Balkon ca. ¼ 5,88 x 1,50 = 2,21 m<sup>2</sup> → Werte ausgemessen)