

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Vaihingen/Enz Zwei Familienhaus zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-311543**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Carina Bechtold

71665 Vaihingen/Enz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	757,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1974 als Bungalow in Massivbauweise erstellt.

Der Teil des Hauses besteht aus Kellergeschoss und Erdgeschoss. Im Keller befinden sich eine Garage mit direktem Zugang zum Haus, eine geräumige Werkstatt, ein kleines Bad mit Waschbecken, Dusche und Toilette, sowie eine Waschküche und 4 weitere Kellerräume und der Haustechnikraum. 2 der Kellerräume wurden als Wohnraum genutzt, da Tageslichteinfall vorhanden ist. Ein Ausgang in der Waschküche führt über eine kleine Treppe raus in Richtung Straße direkt zum schön angelegten Teich. Auch in der Waschküche gibt es Tageslichtfenster.

Über den Treppenaufgang kommt man in das Erdgeschoss. Dort sind drei Schlafzimmer, ein Bad, eine Küche mit Essbereich und angrenzender Speisekammer. Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Garten sowie ein weiterer großer Essbereich mit Zugang zum Wintergarten befinden sich ebenfalls dort. Zusätzlich wurde mit dem Umbau 1996 eine separate Gästetoilette installiert.

Im ganzen Wohnbereich sind die Rollläden elektrisch betrieben. 2021 wurde eine Klimaanlage im Wohnzimmer installiert.

Der Garten ist durch einen Zaun bzw. Hecken komplett umrandet

1996 wurde das Haus um das Satteldach erweitert.

Im ausgebauten Teil befindet sich eine 3,5 Zimmer Wohnung und ein 1-Zimmer- Apartment.

Die 3,5 Zimmer Wohnung umfasst 2 Schlafzimmer, eine Einbauküche mit angrenzendem Wohn- / und Essbereich, ein Bad ausgestattet mit Toilette, Dusche, Badewanne und Waschbecken. Eine Gästetoilette ist auch vorhanden.

Das 1-Zimmer Apartment ist mit einer kleinen Küche, einem Bad sowie einem Wohn-/Ess-/ Schlafbereich ausgestattet.

Beide Wohneinheiten sind zum jetzigen Zeitpunkt vermietet.

Zum Haus gehört eine zweite Garage direkt am Grundstück und zwei PKW-Stellplätzen.

2021 wurde als Hauptenergieträger die Fernwärme installiert. Weitere Energieträger sind eine Solaranlage und ein Kachelofen, im Wohnbereich der Hauptwohnung, der mit Holz befeuert wird.

Der obere Teil des Gartens ist komplett umzäunt oder mit Hecken umrandet.

Im unteren Teil befindet sich ein großer, schön angelegter Teich.

## Ausstattung

Das Haus wurde immer gepflegt und immer wieder wurde etwas renoviert. Erst im Jahr 2021 wurde eine Klimaanlage im Wohnzimmer installiert. Die Rollläden sind alle mit elektrischen Motoren ausgestattet. Die Böden wurden teils neu verlegt und auch im Keller sind 2 Räume zum Wohnraum ausgebaut worden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in Gündelbach, ein Teilort von Vaihingen/Enz. Es ist ein Kindergarten sowie eine Grundschule im Ort. Weiterführende Schulen können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt.

Auch Stuttgart kann man in knapp einer Stunde mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

