

# Exposé

## Bauernhaus in Kirchheim unter Teck Nabern Renoviertes Bauernhaus mit grosser Scheune und Werkstatt



Objekt-Nr. **OM-311999**

**Bauernhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Christina Kurrle

73230 Kirchheim unter Teck Nabern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	586,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	1 19,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Haus erstreckt sich über 4 Ebenen (UG, EG, OG, DG).

Die Immobilie wurde im Jahre 1936 auf ca. 586 m<sup>2</sup> Grund in Massivbauweise erbaut und wurde zum Großteil von 2015-2018 aufwendig saniert. Die vielen liebevollen und individuellen Details muss man sich vor Ort ansehen.

Das Haus liegt in einem wunderschönen, ruhigen Dorf mit neu gebautem Kindergarten und Grundschule, mehreren Spielplätzen, 5min von Kirchheim unter Teck entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Netto, Hofläden usw. zu Fuß leicht erreichbar. Aldi und Lidl im Nachbardorf / Weilheim Teck.

Auch in Zukunft gute Wertsteigerung zu erwarten, u.a. durch Industriegebiet / Business Park mit namhaften Firmen wie Daimler, Eberspächer usw. und neu entwickeltes Industriegebiet im Nachbarort.

Autobahn A8 in 5 Min zu erreichen.

S-Bahn Richtung Esslingen / Stuttgart / Göppingen mit Bus in 15min zu erreichen.

In 10min ist man auf der Schwäbischen Alb mit diversen Ausflugszielen.

Das Haus wird nur verkauft, weil wir in absehbarer Zeit auswandern werden und es nicht vermieten möchten.

Aktuell noch ohne Makler (und entsprechenden Aufpreis) zu haben.

Ein paar Eckdaten:

- Ökologisch / Biologisch saniert und isoliert mit Holzfaserdämmstoff, Schilfrohrplatten und Kalkputz.
- Neues Dach.
- Neue, hochwertigste Holzfenster mit Aluminium-Rollläden und A2 Sicherheitsverglasung.
- Kein Wartungsstau in Bezug auf neues Heizungsgesetz.
- 100% regenerative Energien.
- Komplette neue Heizungsanlage.
- Neue Rohre für Wasser und Abwasser.
- Heizung / Warmwasser über 2 autark getrennte Holzöfen mit Wassertasche, großem Pufferspeicher und 2 autark getrennten Solarthermieanlagen.
- Heizung bei Bedarf erweiterbar mit Wärmepumpe etc.
- USV-Anlage für kritische Haustechnik wie Heizung, Solarthermieanlagen und Warmwasser.
- Zum Großteil neue Elektrik auf höchstem Standard.
- Hausanschluss Strom mit 3 Phasen – 3x 55A.
- Viel Ausbau-Potential in Scheune und Dachboden.
- Ausgebaute Werkstatträume in der Scheune.
- 2 Kellerräume – 1 zum Hobbyraum ausgebaut - 1 großer Gewölbekeller.
- Parkplätze auf dem Hof für mindestens 8 PKW / Anhänger / Wohnmobile / Wohnwagen etc.
- Hof mit Anhänger befahrbar ohne rangieren zu müssen.

- Mindestens 3 Parkplätze in der Scheune.
- Scheune auch mit LKW- oder Wohnmobil-Höhe befahrbar.
- Scheune mit Platz für Hebebühne, Maschinen etc.
- Separate Garage.
- Neben dem Haus noch Platz für Carport / 2 weitere Stellplätze etc.
- Garten hinter dem Haus.
- Hochwertige Saunablokhütte im Garten.
- Ausreichend Platz um Brennholz zu lagern.
- Vor dem Haus und hinter dem Haus unverbaubare Felder / Natur.
- Direkter Ausblick auf die Burg Teck und unverbaubaren Sonnenuntergang.
- Ortsrandlage.
- Keine direkten Nachbarn. Man kann hier auch nachts im Garten am Feuer sitzen oder Musik hören oder handwerklich arbeiten ohne das gleich ein Nachbar vor der Tür steht.
- Im OG 2 Zimmer, separates WC, separates Bad und Platz für eine kleine Küchenzeile.
- Das OG ist ideal für ältere Kinder oder ggf. Vermietung / WG.
- Ausbaupotential im OG, wenn man einen Durchgang in das OG der Scheune macht.

Gerne können Sie ein ausführliches Expose mit weiteren Bildern anfordern oder einen Besichtigungstermin vereinbaren um sich einen ausführlichen Eindruck zu verschaffen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



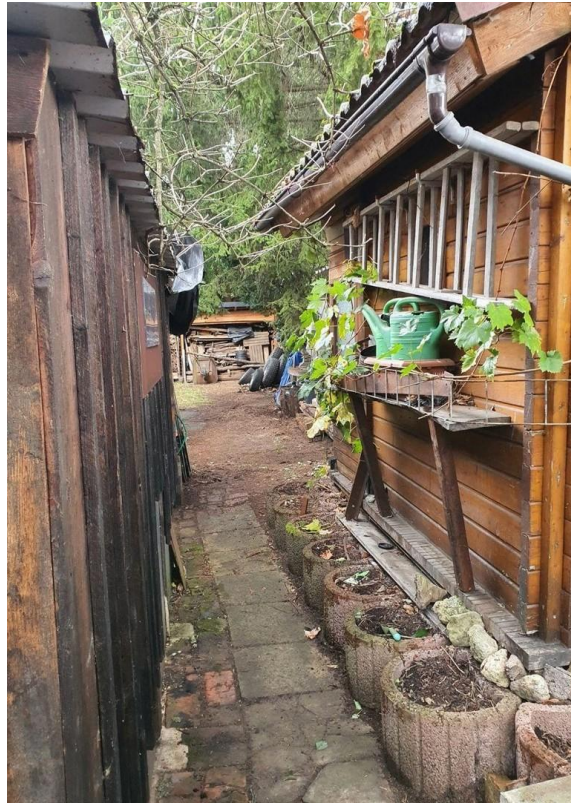
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Sauna & Outdoor Dusche