

Exposé

Einfamilienhaus in Rottenburg

Einfamilienhaus mit sehr guter Lage in Ergenzingen



Objekt-Nr. **OM-312318**

Einfamilienhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:
Björn Baur

72108 Rottenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	667,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	103,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in 72108 Rottenburg-Ergenzingen in sehr guter Lage.

Die genaue Adresse und Infos zur Besichtigung, etc... erhalten Sie auf Anfrage.

Das Haus liegt sehr ruhig in einer Sackgasse und 30er-Zone.

Das Haus wurde 1970 erbaut und besteht aus 3 Etagen.

Mit seinen 5 Schlafzimmern bietet es Platz für die ganze Familie. Die Wohnfläche beträgt ca. 180m².

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, separates WC und Balkon.

Im Gartengeschoss (Untergeschoss) befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, Lagerräume, Weinkeller, Heizraum mit Öltank, Waschraum und ein weiteres WC. Die 3 Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Da das Objekt am Südhang liegt haben die 3 Schlafzimmer volles Licht, gleiche Ebene wie der Garten (siehe Schnitt).

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, so lassen sich mindestens weitere ca. 80m² Wohnfläche realisieren, Dachgauben sind nach Gaubensatzung zulässig.

Das Grundstück hat einen schönen Garten mit perfekter Ausrichtung nach Süden und Aussicht vom Balkon im Erdgeschoss.

Das Objekt hat eine Einzelgarage mit einem davor liegenden Stellplatz.

Das Haus ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag ist befristet und läuft bis spätestens 01.02.2028. Der jetzige Mieter möchte davor ausziehen, falls er etwas Passendes finden kann.

Die Kaltmiete beträgt 570 Euro monatlich.

Im Jahr 2020 wurden neue Fenster eingebaut und das Erdgeschoss teilweise renoviert.

Das Objekt ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig.

Aus meiner Sicht bestehen für den Käufer folgende Möglichkeiten:

1. Sanieren und selbst beziehen und/oder vermieten
2. Umbau zu 2 oder 3 Wohneinheiten (auch separate Eingänge sind leicht zu realisieren)
3. Abriss und Neubau Einfamilienhaus / Doppelhaus / Mehrfamilienhaus

Bebauungsplan "Beim Gockelkreuz" als Download in dieser Immo-Anzeige.

Bitte um Interessensbeurkundung per Email an bjoernbaur@t-online.de

Es finden nur gesammelte Besichtigungstermine statt, diese werden den Interessenten dann mitgeteilt.

Notarieller Verkauf ab April 2025 möglich.

Bei mehreren Kaufzusagen nach Höchstgebot.

Notarkosten trägt wie üblich der Käufer.

Keine Maklerkosten!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab!

Lage

72108 Rottenburg-Ergenzingen

Adresse auf Anfrage

Ergenzingen ist der größte Stadtteil Rottenburgs. Es verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung via Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Ergenzingen liegt in der Nähe der Landeshauptstadt Stuttgart, der Universitätsstadt Tübingen mit ihren berühmten Kliniken und der Industriemetropole Böblingen/Sindelfingen mit zahlreichen internationalen Großunternehmen.

Ergenzingen besitzt eine sehr gute öffentliche Infrastruktur. Neben Arztpraxen und Kreditinstituten sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und Industriefirmen in der Ortsmitte und den beiden ständig wachsenden Gewerbegebieten beheimatet. Viele dieser Firmen bieten bestmögliche, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Ergenzingen wird gerne als Wohnort gewählt, von jungen Familien bis zu Senioren fühlen sich hier alle Altersgruppen wohl. Sie finden hier Ganztagesbetreuung und Bildung in den Schulen und kirchlichen Einrichtungen. Zur Freizeitgestaltung laden neben der idyllischen Natur zahlreiche Vereine und Ausflugsmöglichkeiten in die nahen Erholungsgebiete ein. In Ergenzingen gehen Tradition und Moderne eine geradezu ideale Verbindung ein.

Der Ort gehört zum Landkreis Tübingen. Hier Wohneigentum zu erwerben, bedeutet sichere Vermögens- und Wertsteigerung.

Einwohner: ca. 4.500

Arbeitsplätze: ca. 1.400

Schulen: 4 Kindergärten, Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule, alle weiterführenden Schulen in Rottenburg, Universität Stuttgart (40 min.), Universität Tübingen (20 min.)

Kirchen: Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe

Gesundheit: Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen, etc...

Versorgung:

3 Supermärkte Aldi, Lidl, Netto

2 Tankstellen Aral, davon eine 24h

Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, Fast-Food, etc...

2 Banken, Poststelle

Freizeit: Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhalle, Sportplätze, Fitnesscenter, Tennishalle, Karneval, etc...

Gewerbegebiet: Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Hald & Grunewald, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben, etc...

Erholung: Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal

Infrastruktur:

Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn (ca. 20 min.)

Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) und Karlsruhe

Direkter Bahnanschluss (RB) nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.) und
Stuttgart Zentrum (42. min)

Direkter Autobahnanschluss zur A81 Stuttgart-Singen

Nahverkehr in die benachbarten Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je 10 - 15 min.)

Flughafen Stuttgart über A81 oder RB / S-Bahn (je ca. 40 min., nach Fertigstellung neuer Bahnlinie an Flughafen Stuttgart, ca. 35min)

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Südseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

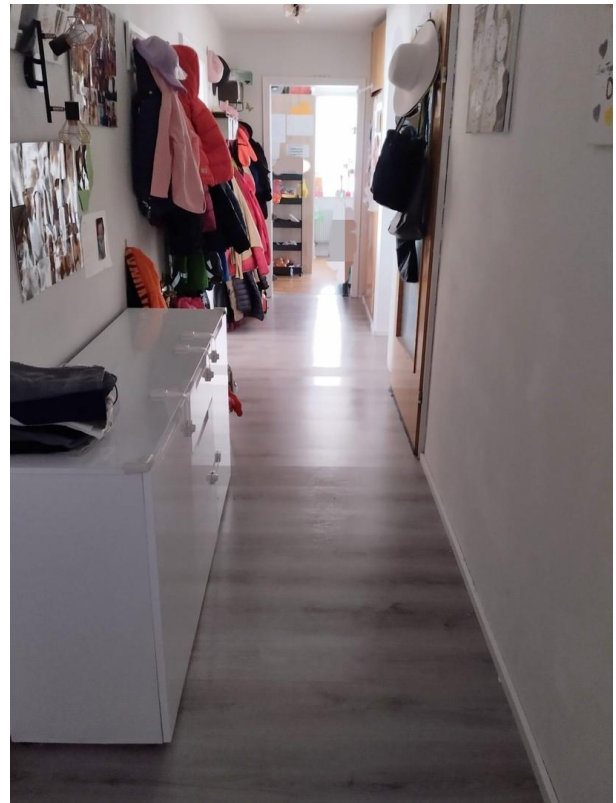
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Grundrisse

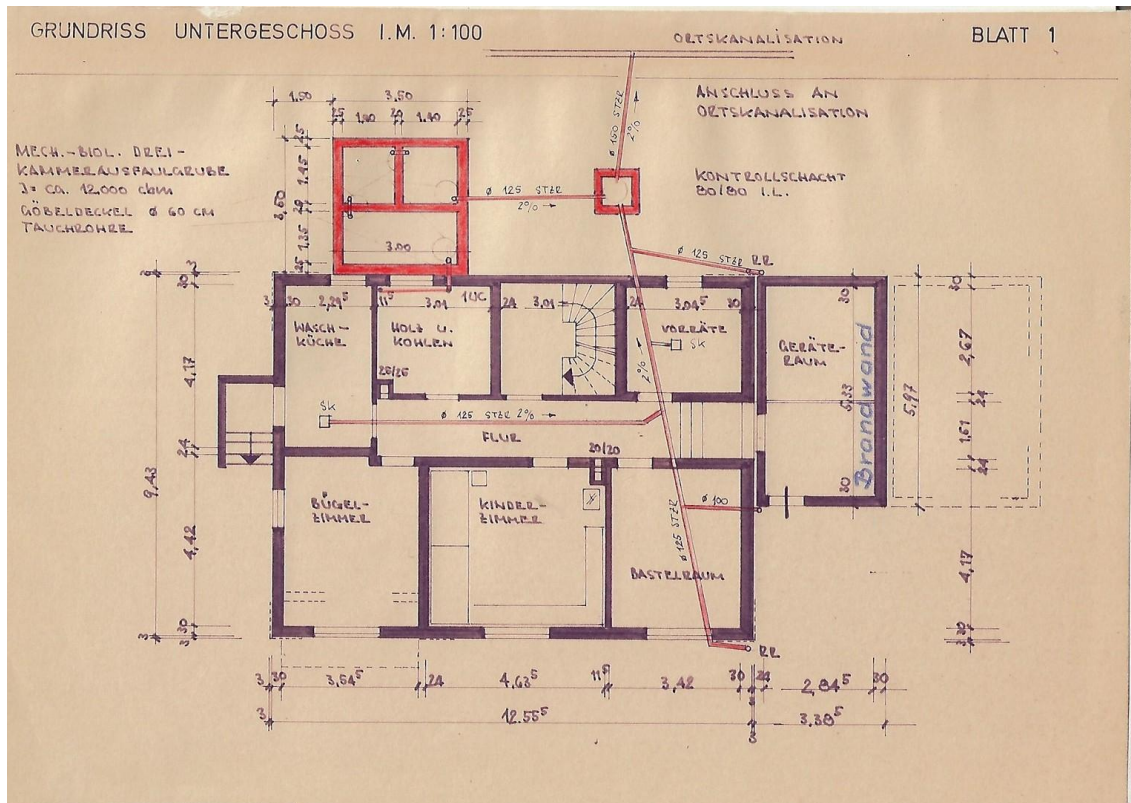
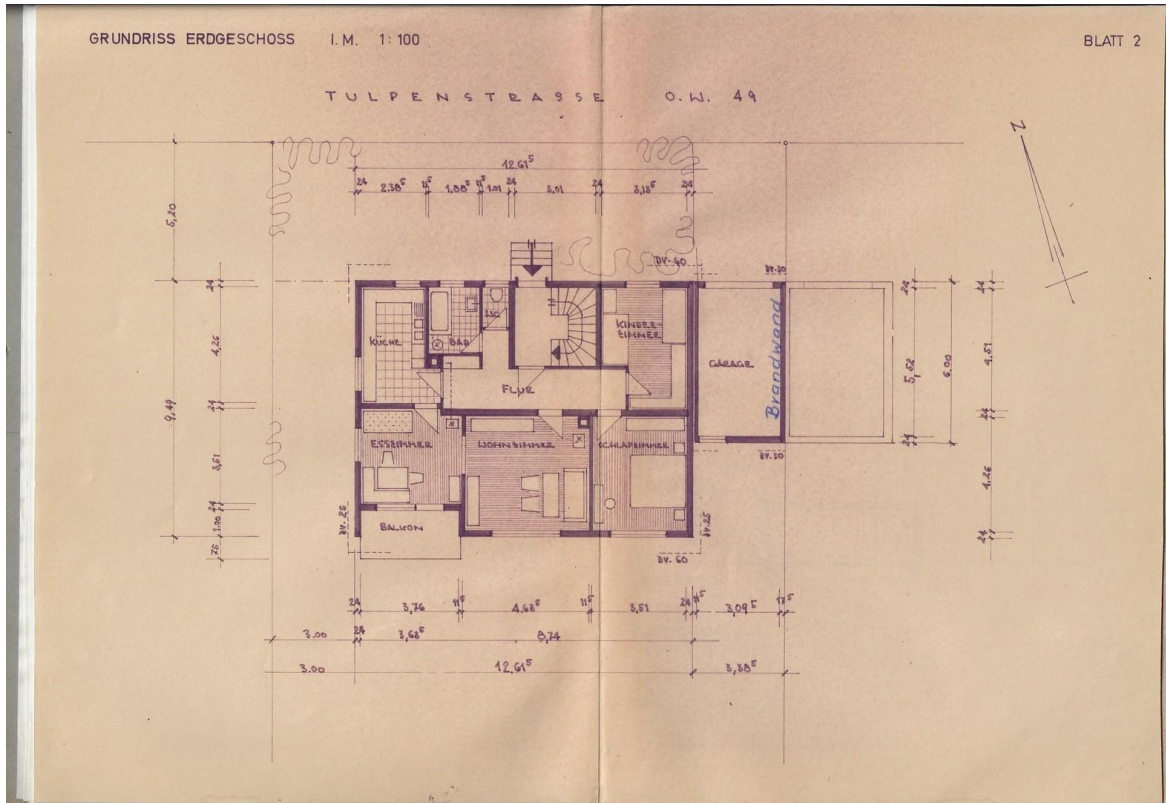


3D Visu Erdgeschoss

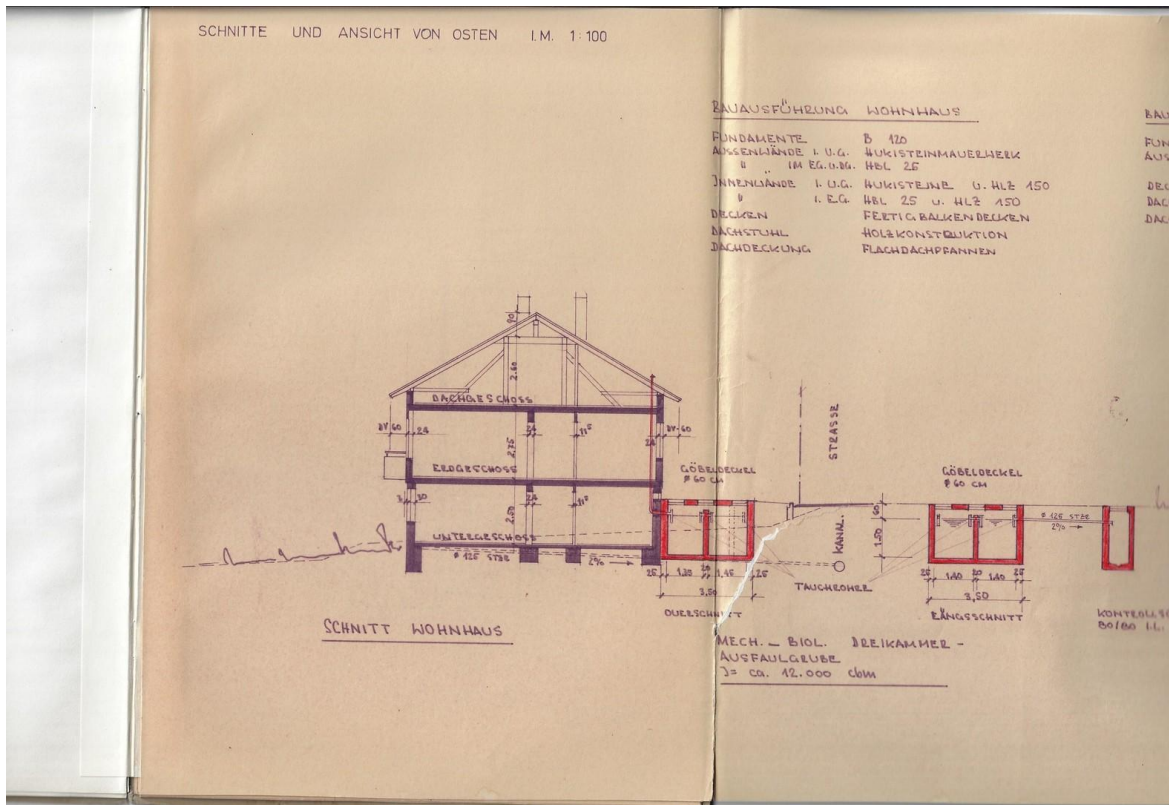


3D Visu Gartengeschoss

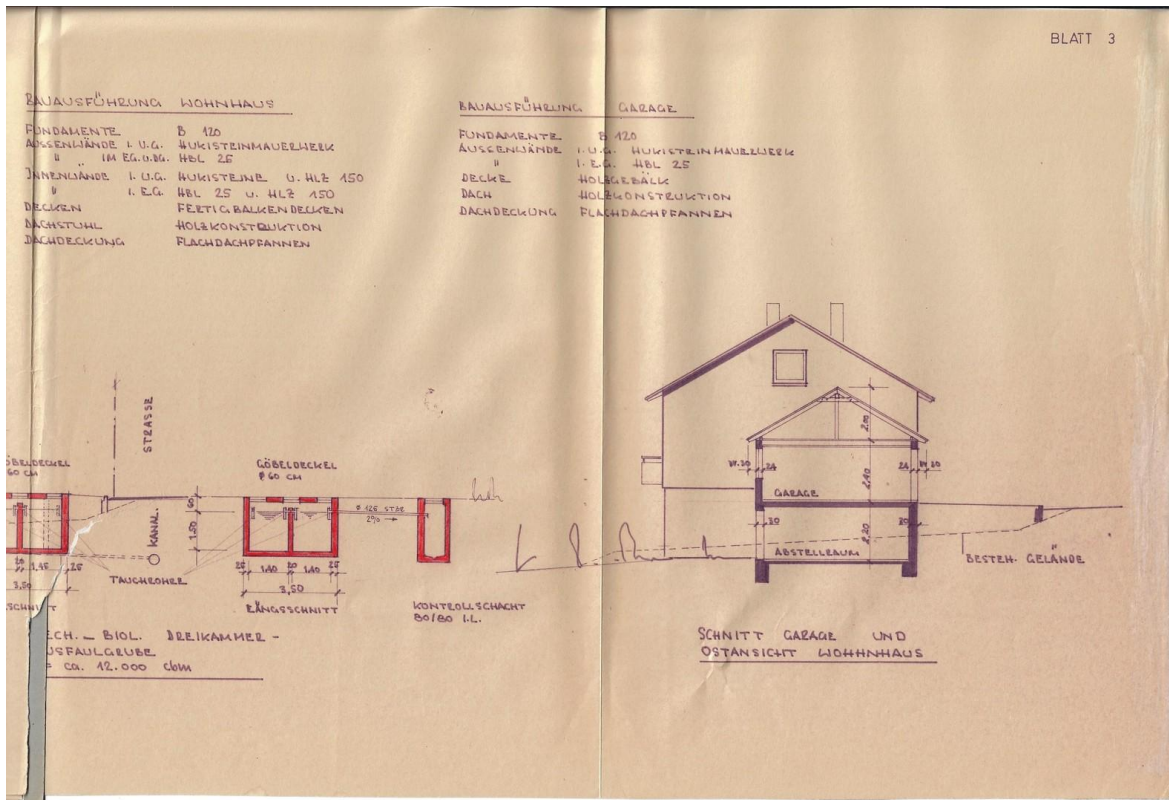
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Schnitt Gebäude Ost



Schnitt Gebäude West

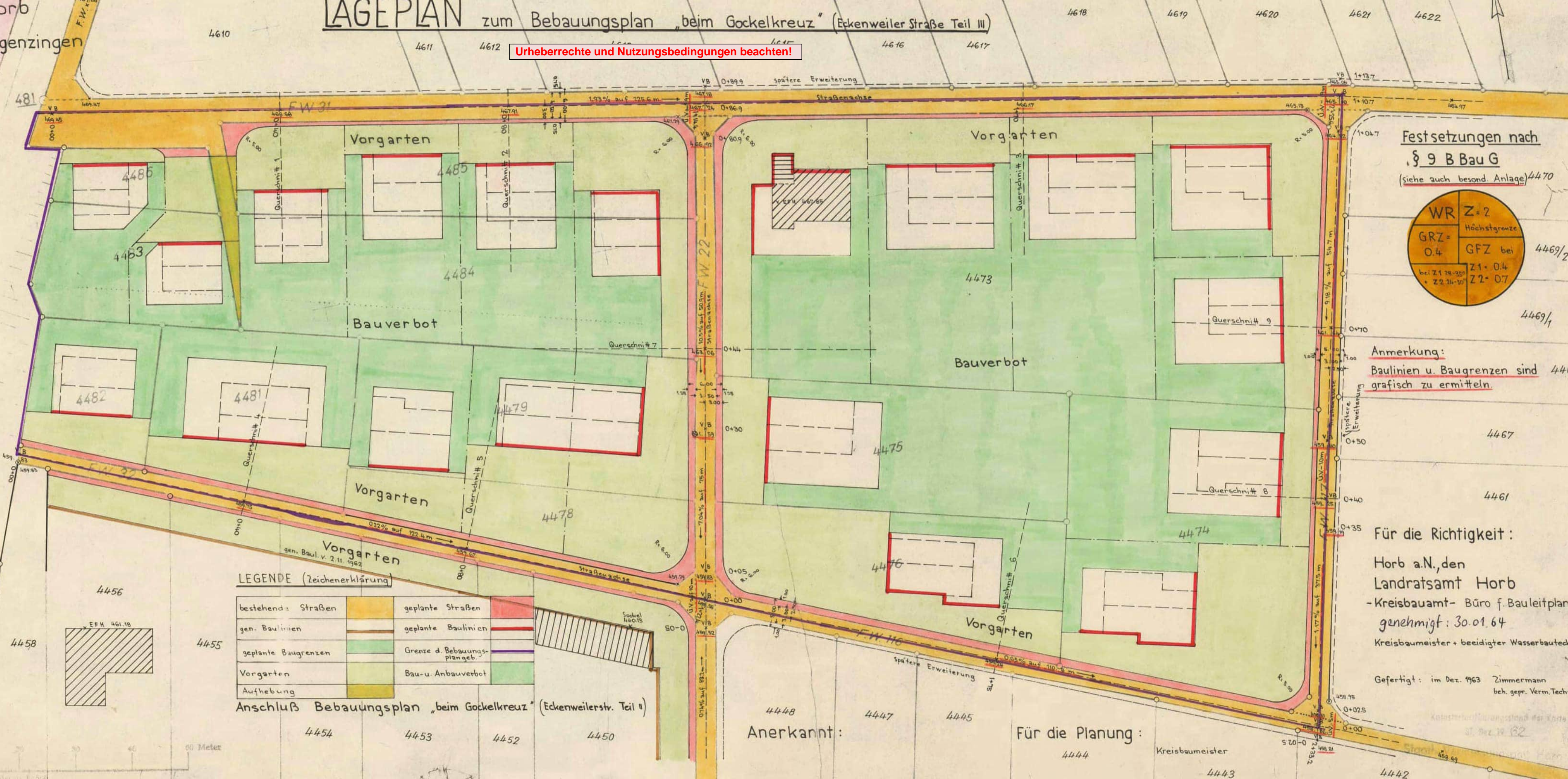
Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan

LAGEPLAN zum Bebauungsplan „beim Gockelkreuz“ (Eckenweiler Straße Teil III)

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Kreis
Gemeinde
Markung }
Ergenzingen
3. Fertigung



Festsetzungen nach
§ 9 B Bau G
(siehe auch besond. Anlage 4470)



Anmerkung:
Baulinien u. Baugrenzen sind 4468
grafisch zu ermitteln.

Für die Richtigkeit:
Horb a.N., den
Landratsamt Horb
-Kreisbauamt- Büro f. Bauleitplanung
genehmigt: 30.01.64
Kreisbaumeister + beeidigter Wasserbautechn.

Gefertigt: im Dez. 1963 Zimmermann
beh. gepr. Verm. Techn.

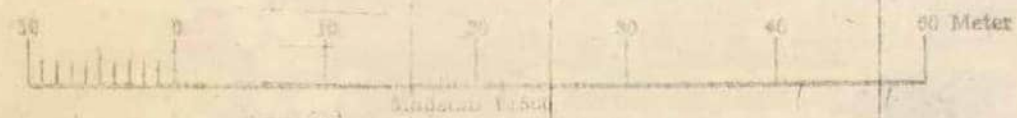
LEGENDE (Zeichenerklärung)

bestehende Straßen	geplante Straßen
gen. Baulinien	geplante Baulinien
geplante Baugrenzen	Grenze d. Bebauungsplangeb.
Vorgarten	Bau- u. Anbauverbot
Aufhebung	

Anschluß Bebauungsplan „beim Gockelkreuz“ (Eckenweilerstr. Teil II)

Anerkannt:





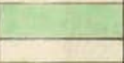
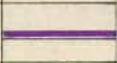
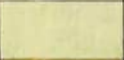


Für die Planung:



gen. Baul. v. 2.11. 1962

Vorgarten

LEGENDE (Zeichenerklärung)

bestehend: Straßen		geplante Straßen	
gen. Baulinien		geplante Baulinien	
geplante Baugrenzen		Grenze d. Bebauungsplangeb.	
Vorgarten		Bau- u. Anbauverbot	
Aufhebung			

Anschluß Bebauungsplan „beim Gockelkreuz“ (Eckenweilerstr. Teil II)

4454

4453

4452

4450

459.67
08+0

Straßenachse

Soehel
460.13

55

Text, Erläuterung u. Begründung zum Bebauungsplan
"beim Gockelkreuz", (Eckelweiler Straße III. Teil)

(§ 9 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und dem BauNErl)

- 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG u. § 1 BauNVO)
reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)
- 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und die §§ 18 - 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2 Höchstgrenze (s. Anmerk.)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4 bei Z 1
= 0,7 bei Z 2 (siehe Anmerk.)

Anmerkung: Im Einzelfall können an bestimmten Plätzen zur besonderen Ausnutzung der Hanglage 2-geschossige Bauten zugelassen werden.

Dachneigung bei 1 - 1 1/2 geschossiger Bauweise 28 - 35 °
bei ausnahmsw. 2-stöckiger Bauw. 24 - 30 °

Dachdeckung beim Hauptbau engobierte Ziegel, Wellasbest - in ähnlicher Farbe - nur bei überdachten Stellplätzen und Garagen zulässig. Keine Dachaufbauten. Liegende Dachflächenfenster ohne erhöhte Lahmen und nur in einheitlichen Formaten bei gleicher Höhenlage bis höchstens 1,15 / 1,20 m Größe.

- 3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise. Der seitliche Abstand zur bestehenden oder künftigen Grundstücksgrenze muß beim Hauptgebäude mindestens 3 m betragen.
Die Baulinien und Baugrenzen sind aus dem Lageplan graphisch zu ermitteln, die Gebäude sind, wie im Lageplan dargestellt, an die Baulinie zu stellen. Für jede Wohnung mit mehr als 1 Wohnraum ist auf dem Baugrundstück ein Stellplatz mit mindestens 15 qm Grundfläche oder einer Garage mit der gleichen Grundfläche zu schaffen.
Von dieser Forderung wird nur abgesehen, wenn in der Nähe des Baugrundstücks dem Bauherrn das Verfügungsrecht über eine Garage oder einen Stellplatz dauernd zusteht.
- 4.) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)
Die einzelnen Sockelhöhen (EFH) werden jeweils im Benehmen mit dem Bauverständigen festgelegt.

5.) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG) und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 in Verbindung mit § 15 BauNVO zugelassen, jedoch im Vorgarten (hellgrün) und im seitlichen Bauverbot (dunkelgrün) nur in Ausnahmefällen. Eine Zustimmung des Gemeinderats ist in jedem Fall notwendig.

Die überdachten Stellplätze und Garagen sind in einem guten Verhältnis zur bestehenden und künftigen Bebauung einzufügen.

6.) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Nebengebäude, vor allem Kleintierställe, sind nicht zugelassen.

7.) Festsetzung über die örtliche Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 Abs. Nr. 3 BBauG)

Die Feldwege	31	sollen zu 6 Meter
	32	zu 5 Meter
	22	zu 6 Meter
	117	zu 5 Meter
	116	zu 5 Meter breiten Wohnstraßen ausgebaut werden.

Die Höhenlage ist aus dem Lageplan und den Schnitten zu entnehmen.

8.) Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Im Lageplan violett einbandierte Fläche von ca. 2 ha

9.) Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Ergenzingen hat sich durch seine günstige Lage -in Industrienähe - in den letzten Jahren stark vergrößert. Dadurch besteht für Ergenzingen dringend das Bedürfnis im Anschluß an den Bebauungsplan "Eikenweiler Straße II. Teil" weiteres Bauland für Wohngebäude zu gewinnen. Die Erschließung dieses Baugebiets läßt sich verkehrstechnisch und versorgungsmäßig (Wasser, Abwasser, Strom, Zugänglichkeit usw.) gut erschließen. Die Erschließungskosten werden auf ca. 140 000 DM geschätzt.

10.) Einfriedung

Soweit nicht genehmigungspflichtig sind sie anzeigepflichtig. Auf einheitliche Ausführung der Einfriedung ist, um eine geschlossene Siedlung zu erhalten, zu achten.

Als Einfriedungen werden zugelassen lose Hecken aus bodenständigen Pflanzen hinter max. 20 cm hohen Natursteineinfassungen, Scherenzäune aus Holz bis 80 cm Höhe nur in Verbindung mit solcher Bepflanzung. Verwendung von Eisen mit Ausnahme von einfachen Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen großer Maschenweite unzulässig. Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 1 m.

Es werden nur einheitlich gestaltete Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Gebäudegruppen zugelassen, an den seitlichen Eigentums Grenzen innerhalb der Gebäudegruppen ausschließlich lose Hecken von höchstens 50 cm Höhe.

Vorstehende Anbauvorschriften im Benehmen mit der Gemeindeverwaltung Ergenzingen am 4. Oktober 1963 festgelegt.

Gefertigt und ergänzt:

10. Okt. 1963

Haug

Kreisbaumeister

Anerkannt: 10. Okt. 1963
Gemeindeverwaltung



Hinweis auf Bekanntmachung:	am 29.3.1963/Mitt. Blatt
	Nr. 13/63
Bekanntmachung an der Veründigungstafel	vom 30.3.63
Anschlagtag:	am 29.3.1963 dto
Abnahmetag:	am 7.5.1963 dto
1. Offenlegung (Entwurf)	von 6.4.63 bis 6.5.1963
Beschluß der Satzung	am 16.1.1964
Genehmigung des Bebauungsplans	am
2. Offenlegung (genehm. Bebauungsplan)	am

Festsetzungen nach § 9 B Bau G

(siehe auch besond. Anlage) 4470



4469/1

4469/1

Anmerkung:

Baulinien u. Baugrenzen sind 44
grafisch zu ermitteln.

9.) Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Ergenzingen hat sich durch seine günstige Lage -in Industrienahe - in den letzten Jahren stark vergrößert. Dadurch besteht für Ergenzingen dringend das Bedürfnis im Anschluß an den Bebauungsplan "Eikenweiler Straße II. Teil" weiteres Bauland für Wohngebäude zu gewinnen. Die Erschließung dieses Baugebiets läßt sich verkehrstechnisch und versorgungsmäßig (Wasser, Abwasser, Strom, Zugänglichkeit usw.) gut erschließen. Die Erschließungskosten werden auf ca. 140 000 DM geschätzt.