

# Exposé

## Reihenendhaus in Waldenbuch

### Reihenendhaus 71111



Objekt-Nr. **OM-312591**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Gretl K.

71111 Waldenbuch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |             |                       |
|-------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1971                  | Übernahme   | sofort                |
| Grundstücksfläche | 347,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 3                     | Badezimmer  | 2                     |
| Zimmer            | 5,50                  | Garagen     | 1                     |
| Wohnfläche        | 128,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 1                     |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>  | Heizung     | Zentralheizung        |
| Energieträger     | Öl                    |             |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral gelegenes Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) mit Vorgarten und Garten, sowie Garage plus Stellplatz.

Das Haus wurde 1971 in Massivbauweise errichtet, verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit Solarunterstützung. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Das Haus hat mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Stauraum. Im UG befindet sich eine kleine Hobbywerkstatt.

Das Haus hat 5,5 Zimmer, verteilt auf 3 Etagen (EG/1.OG/DG), mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Durch die Dachschrägen wurden nur 128 m<sup>2</sup> nach DIN als reine Wohnfläche berechnet, die verwendbare Grundfläche beträgt jedoch mehr.

Das Haus wurde über die Jahre teilweise saniert und renoviert. Das Haus ist nach Osten und Norden vollflächig isoliert. 1991 ist die ursprüngliche Ölheizung von 1971 ersetzt worden. Im Aug. `91 wurden alle alten Fenster durch Hapa Kunststofffenster ersetzt und 2006 wurde zuletzt eine Solaranlage (Vakuumpipelinekollektor), auf dem Dach verbaut.

## Ausstattung

UG:

- 1 Heizraum / Waschküche / Tankraum mit 4x 1000-Liter-Öltanks
- 1 Werkstatt/Hobbyraum
- 1 Kellerraum mit Ausgang und Außentreppe zum Garten
- 1 Flurbereich mit Stauraum

EG:

- 1 Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe
- 1 Gäste-WC mit Waschbecken
- 1 Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- 1 Esszimmer / Küchenkombination
- 1 Treppenhaus (Holztrittstufen), führt in das UG und in das 1.OG und DG

1.OG:

- 1 Elternschlafzimmer mit Balkon zur Gartenseite
- 2 Kinderzimmer
- 1 Bad mit zwei Waschbecken, Duschbadewanne und WC

DG:

- 1 großes Schlafzimmer mit Dachfenster, sowie Giebfenster
- 1 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, Dachfenster / Tageshell
- 1 Kammer / Bühne / Speicher / Stauraum
- 1 Flur mit Dachfenster

Sonstiges:

- Sat-Anschluss
- 250 MBit/s (lt. Telekom) u/o Kabel mit 1000 MBit/s (lt. Vodafone)

- Weiße Kunststofffenster
- Solaranlage (Vakuumpipelinekollektor) auf dem Dach
- pro Etage, je eine Toilette
- 4x1000-Liter-Öltanks mit insgesamt 4000 Liter Fassungsvermögen
- 1 Balkon
- 1 Terrasse mit Markise
- 1 Garten südwestexponiert
- 1 Vorgarten südostexponiert
- 1 PKW-Einzelgarage und davor
- 1 PKW-Stellplatz

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Ruhig und idyllisch, am Ende eines kleinen Fußweges in verkehrsberuhigter Wohngegend im Stadtteil Kalkofen. Kindergarten, Arztpraxen, Banken, Supermarkt sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, jeweils nur 2-3 Gehminuten entfernt.

Bushaltestelle ebenfalls 2-3 Gehminuten entfernt.

Insgesamt sehr gute verkehrstechnische Anbindung zur B27 und zur A8/A81.

Flughafen Stuttgart-Esslingen in ca. 20 min mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 179,38 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Durchgang



Rückseite 1



Rückseite 2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad Mitte (1 OG)

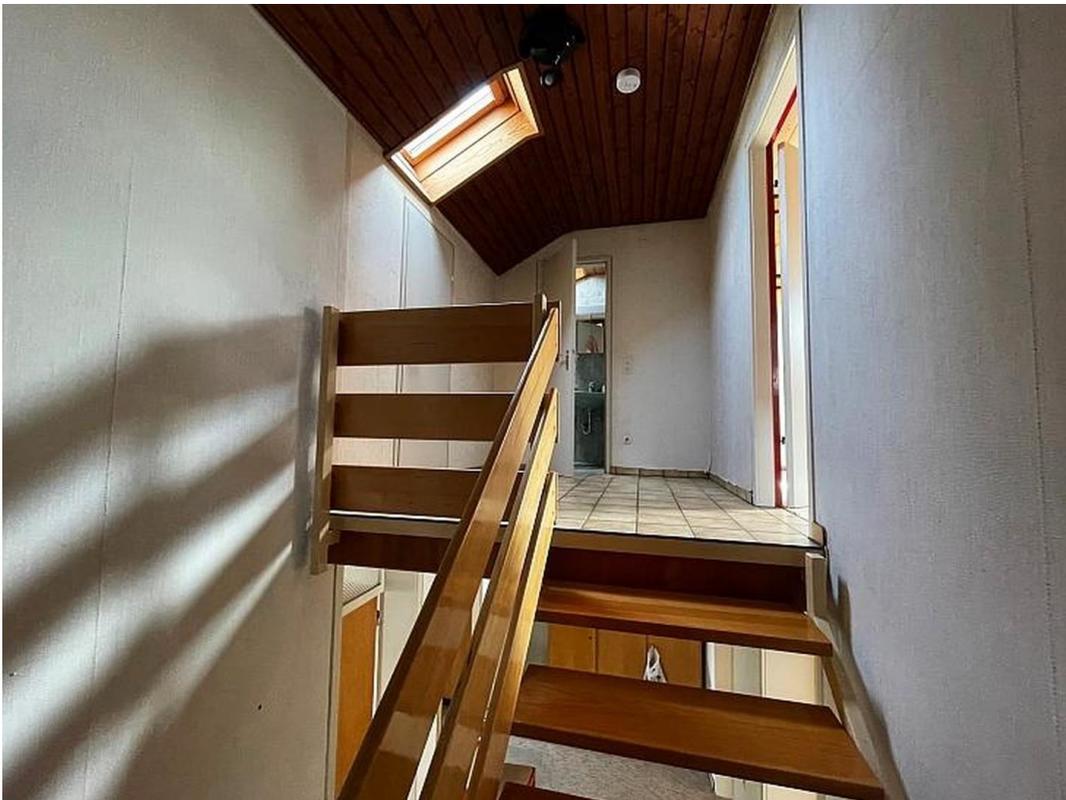


Dachzimmer 1 (DG)

# Exposé - Galerie



Dachzimmer 2 (DG)

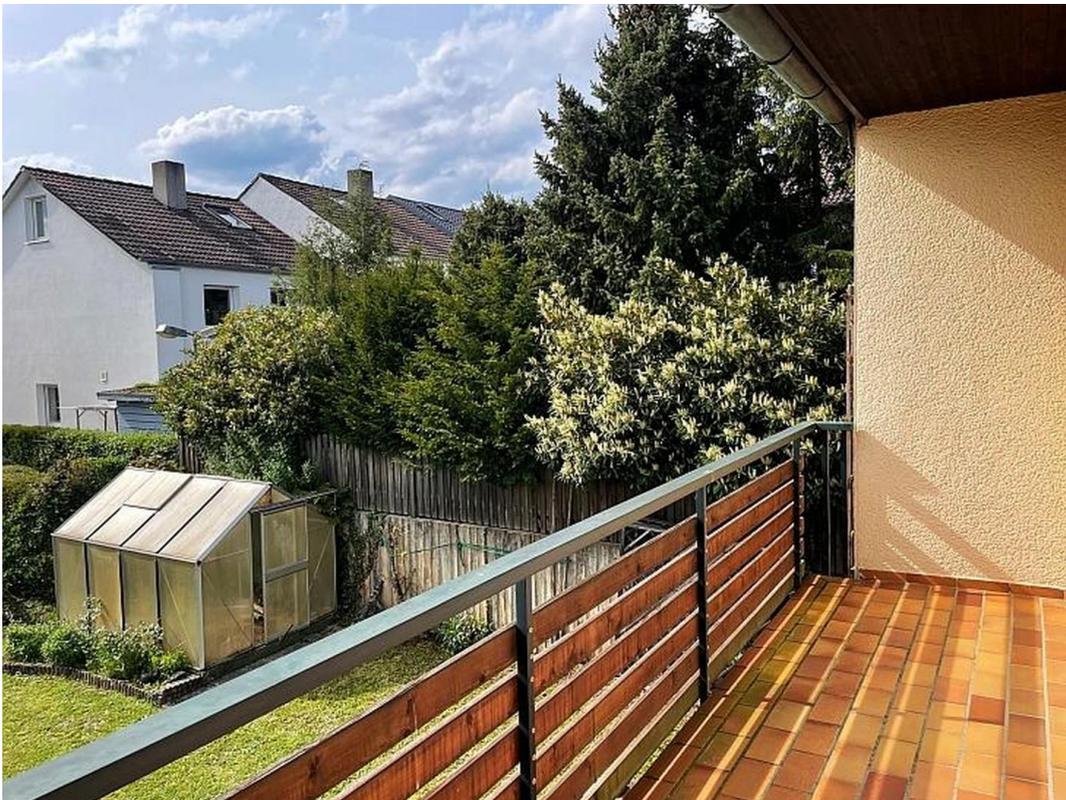


Treppenhaus DG mit Bad

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1 OG



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



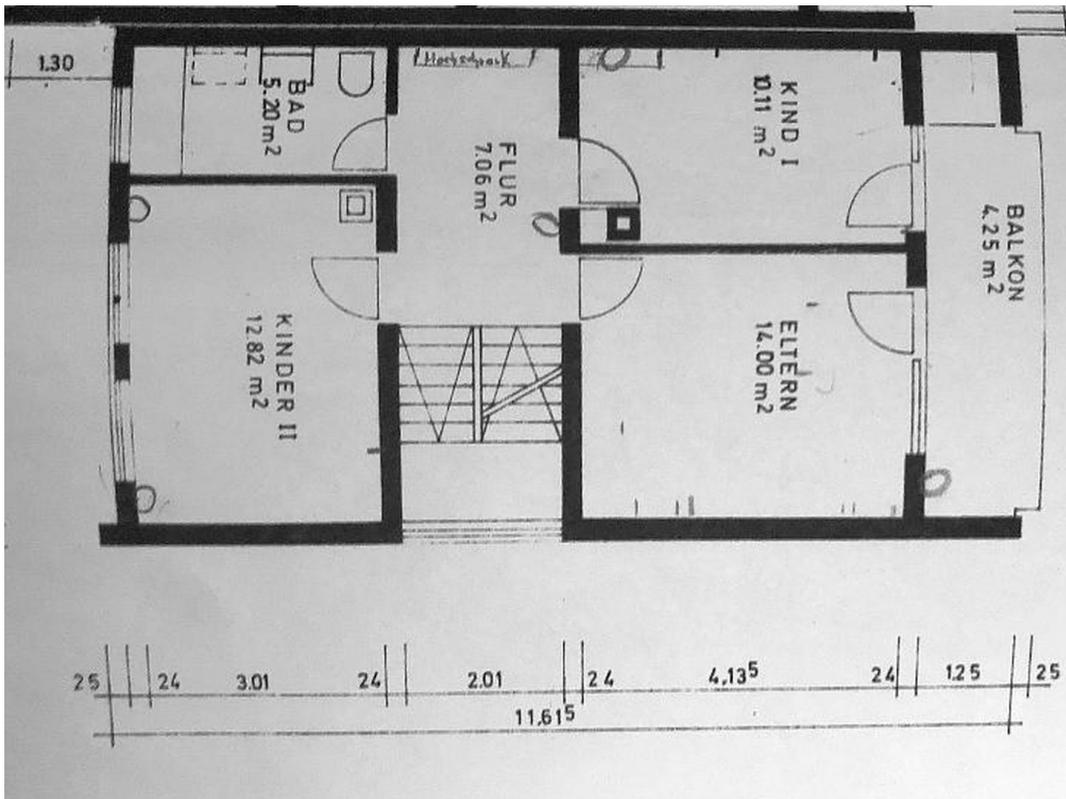
Werkraum 1UG



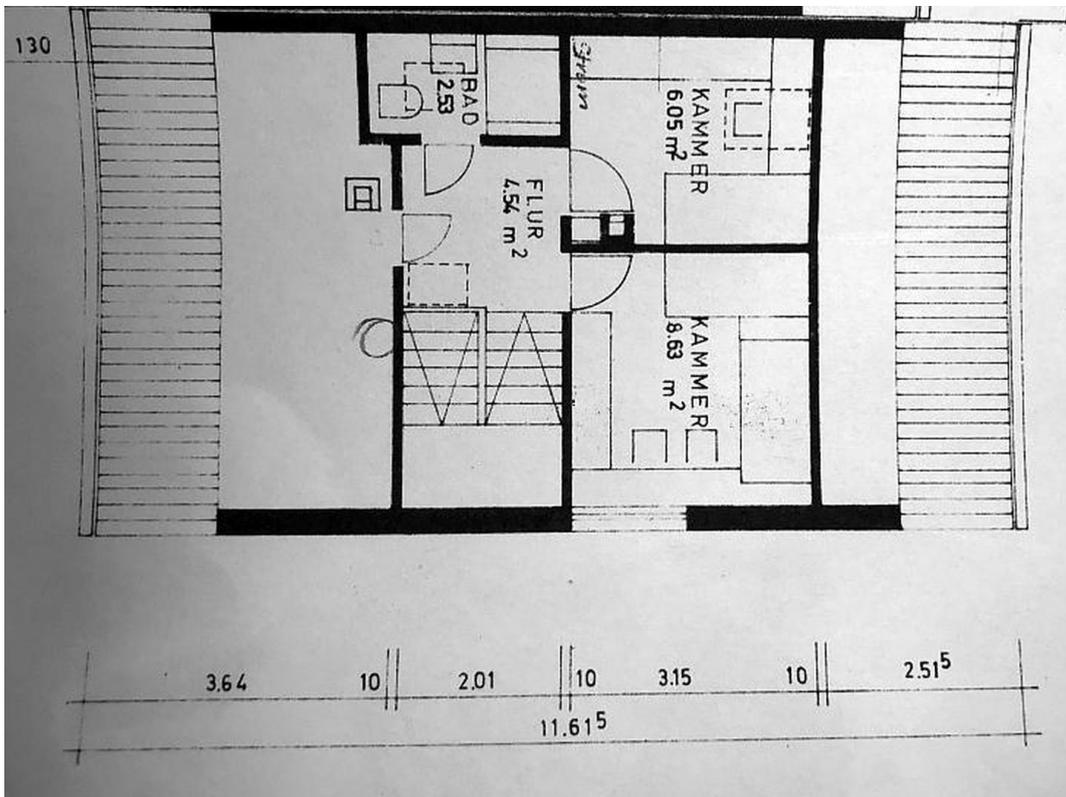
Keller 1UG



# Exposé - Grundrisse

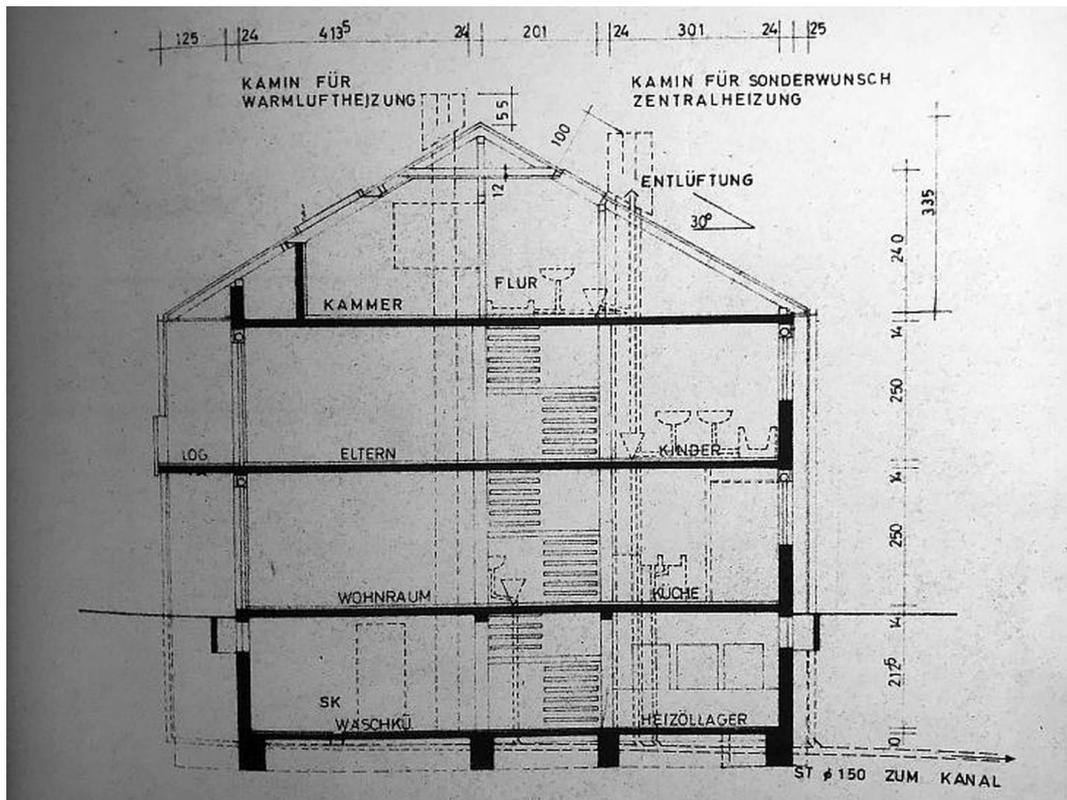


Plan3



Plan4

# Exposé - Grundrisse



Plan5