

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mutlangen

### Einfamilienhaus freistehend mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-313408

### Einfamilienhaus

Verkauf: **538.000 €**

Ansprechpartner:  
Reinhard Domes

73557 Mutlangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	593,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1975 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohneinheiten. Es liegt am Anfang eines Wohngebietes mit guter Wohnlage am südwestlichen Ortsrand von Mutlangen, nur unweit vom Stauferklinikum entfernt. Die fast rechteckige Grundstücksfläche beträgt ca. 593 m<sup>2</sup>. Zum Haus gehören eine Einzelgarage und zusätzlich zwei Stellplätze.

Vom Eingangsbereich geht es ins Erdgeschoss mit ca. 132 m<sup>2</sup> und über die Treppe in die separate Wohneinheit mit ca. 76 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Große Fenster im Haus die viel Tageslicht hereinlassen und helle Räume mit praktischer Aufteilung schaffen Wohlfühlatmosfera. Über die großzügige Diele im Erdgeschoss werden sämtliche Räume erreicht. Linker Hand geht es in die funktional gestaltete Küche. Sie bietet genügend Platz für kulinarische Aktivitäten und verfügt über ausreichend Stauraum. Eine anliegende Kammer hat zusätzlichen Raum für Speisevorräte und Putzutensilien. Der angrenzende Essbereich lädt zu geselligen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein. Daneben geht es ins freundliche und helle Wohnzimmer das reichlich Platz zum Wohlfühlen und verweilen bereithält. Hier gibt es einen Zugang in den beheizbaren Wintergarten in dem man auch zur kühleren Jahreszeit angenehme Stunden verbringen kann. Dieser ist ebenfalls von der Diele aus begehbar. Auf der anderen Flurseite dann noch zwei geräumige Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer und ein Gäste-WC mit Garderobennische davor.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss hat drei Schlafzimmer, eine große Wohnküche sowie ein Bad/WC mit Wanne und Dusche. Auf den Südbalkon kommt man von beiden Zimmern auf dieser Seite. Eine Besonderheit auf dieser Ebene ist die großzügige und nicht einsehbare Dachterrasse die über die Wohndiele begehbar ist. Und für Stauraum und Ablagefläche eignet sich die Bühne die über eine Einschubtreppe erreichbar ist.

Im massiven Vollkeller gibt es reichlich Stauraum und Platz für Aktivitäten. Ein Hobbyraum, ein Werkstattraum, eine Speisekammer und zwei Abstellräume stehen bereit. Dazu eine weitläufige Waschküche sowie ein Heizkeller mit WC.

## Ausstattung

- Gute Bausubstanz
- Wasserführende Leitungen baujahresentsprechend
- Elektrische Leitungen mit 3 Adern
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
- Öl Zentralheizung Baujahr 1997
- Eingangsüberdachung
- Kelleraußentreppe
- Dachreinigung und Versiegelung 2010
- Garage mit Sektionaltor
- Beheizbarer Wintergarten
- Dachterrasse

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Mutlangen liegt zwischen dem Welzheimer Wald und dem Vorland der östlichen Schwäbischen Alb auf einer Höhe über dem Remstal. Die Gemeinde grenzt im Norden an Durlangen, im

Osten und Süden an die Stadt Schwäbisch Gmünd und im Westen an Alfdorf im Rems-Murr-Kreis. Die Gemeinde Mutlangen ist als Wohn- und Gewerbe Gemeinde gut strukturiert. Es gibt Grundschulen, eine Verbundschule, Realschule, Sprachheilschule und ein Gymnasium vervollständigt das große Angebot. Außerdem bestehen zwei Kindergärten. Seit 1980 versorgt die in Mutlangen gegründete Sozialstation Schwäbischer Wald hilfsbedürftige Menschen. Am südwestlichen Ortsrand gelegen beträgt die Entfernung zum Ortszentrum ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Mutlangen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), eine Apotheke, Ärzte und Einkaufsmärkte in fußläufiger Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ostseite

# Exposé - Galerie



Hauseingang mit Aufgang ins OG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Diele OG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnküche OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie

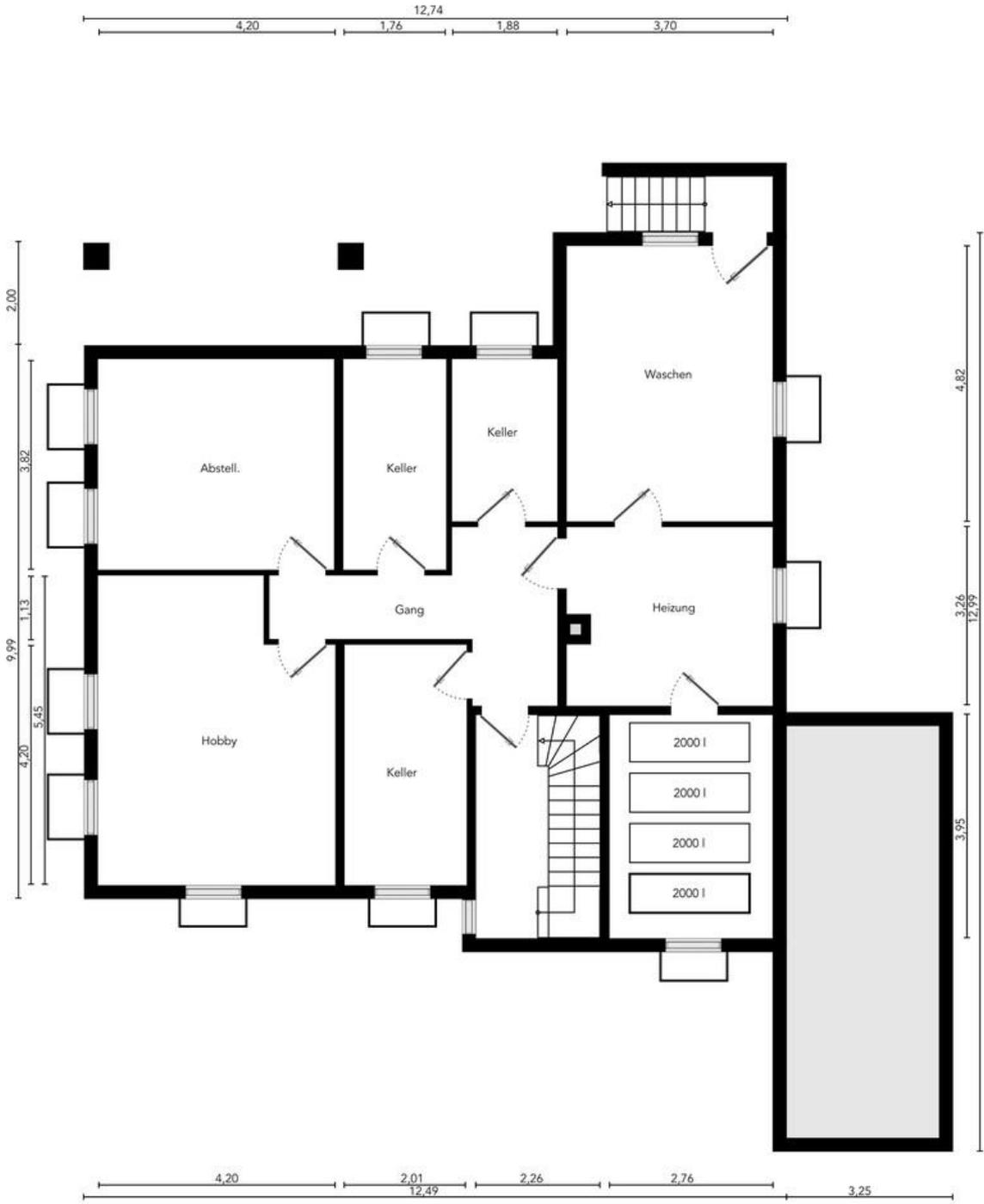


Waschraum UG

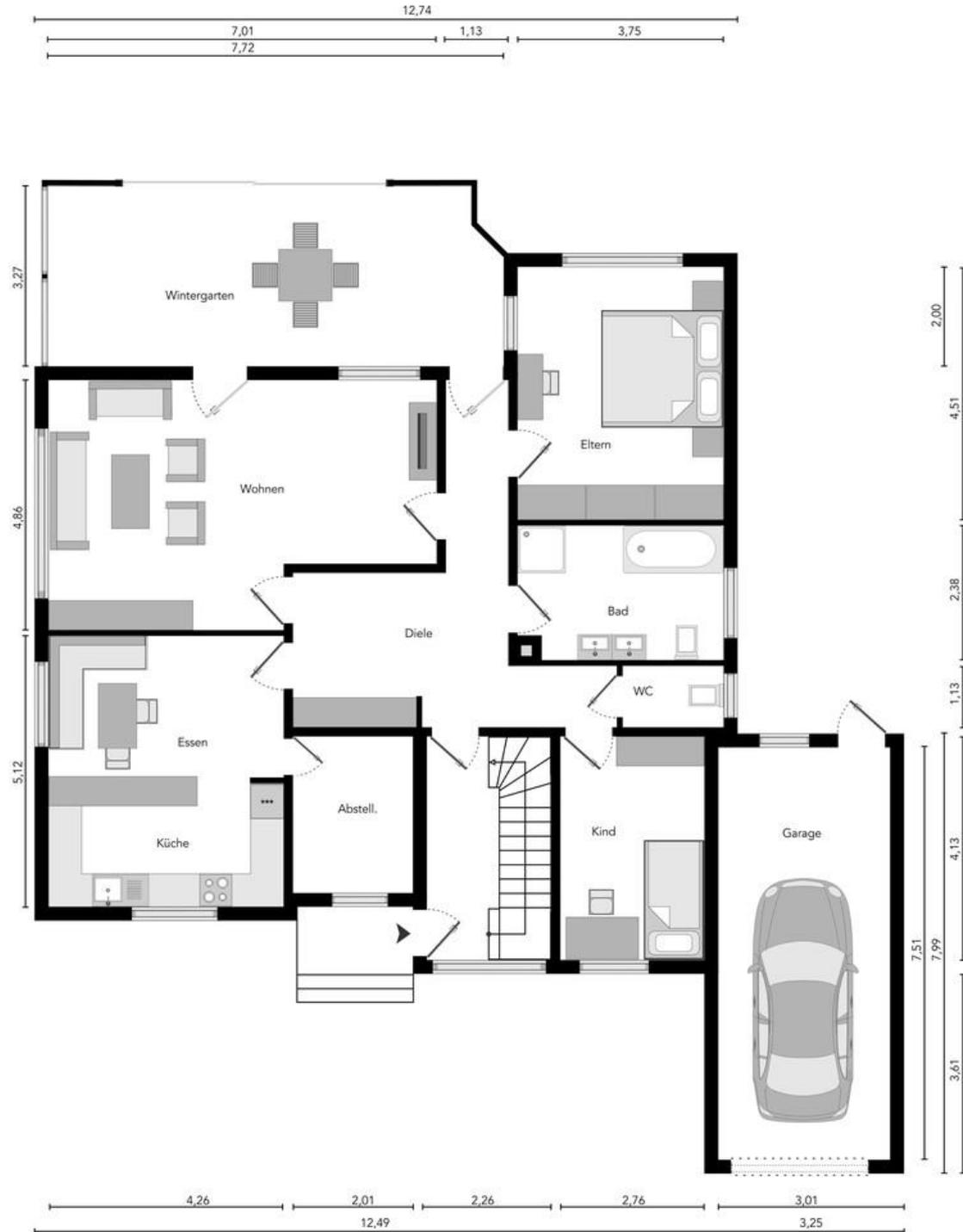


Hobbyraum UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

