

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Abtsgmünd Wohnhaus mit 4WE in Abtsgmünd



Objekt-Nr. OM-314693

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **965.000 €**

Ansprechpartner:  
Cora Kais-Fröhlich

73453 Abtsgmünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.118,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	111,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aufgrund des Potentials, der Größe und der Lage stellt dieses Objekt eine seltene Gelegenheit dar, profitables Eigentum zu schaffen. In den vergangenen 3 Jahren wurde hier viel in Renovierungen investiert, u.a. wurde die Heizung von Öl-Zentralheizung auf Infrarotheizung mit Solarunterstützung und Luftwärmepumpe für Warmwasser umgestellt. Im Untergeschoss wurden 2 separat zugängliche Einliegerwohnungen geschaffen, die komplett saniert wurden. Im Erdgeschoss wurde in 2022 das Bad modernisiert. Der Erdgeschosswohnung wurde ein großer Garten mit Whirlpool, Bachlauf, Wiese und einen toskanisch anmutenden Steingarten zugeteilt, der sich in den Sommermonaten wie Urlaub anfühlt. Die großzügige Pergola über die ca. 50m<sup>2</sup> große Terrasse bietet einen sehr angenehmen Schatten und Ambiente. Diese Wohnung kann auch getrennt über eine abschließbare Terrassentür betreten werden. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die separat vermietet oder zusammen mit dem Erdgeschoss genutzt werden kann über das Treppenhaus im Norden. Die Wohnungen im UG und EG sind im Moment komplett vermietet, allerdings als Kurzzeitvermietung, d.h. ein zeitnaher Einzug wäre möglich. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Objekt zunächst als Kapitalanlage komplett oder nur teilweise vermietet zu belassen und erst zu einem späteren Zeitpunkt selbst einzuziehen. Oder man bewohnt als Eigentümer zunächst nur die Wohnung im Erdgeschoss (ca.126m<sup>2</sup>) und die restlichen 3 Wohnungen bleiben vermietet und dienen zur Tilgungsunterstützung einer eventuellen Finanzierung. Es gibt hier von unserer Seite flexible Optionen. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Für die Zukunft bietet dieses Objekt sehr vielfältige Möglichkeiten: das große Baufenster erlaubt weitere Anbauten und somit mehr Wohnungen/Wohnfläche. Auf das Grundstück befindet sich noch ein altes, sanierungsbedürftiges "Stallgebäude" mit ca. 70m<sup>2</sup> NF, das sich für verschiedene Nutzungen eignet - z.B. als Hobby- oder Lagerraum.

## Ausstattung

In 2022 wurden in den renovierten Bereichen überall großformatige Fliesen und neue Bäder mit einer hochwertigen Ausstattung im EG und UG eingebaut. Da ein Bereich im UG nicht nur als Wohnung sondern auch für eine alternative Büronutzung renoviert wurde, erfolgte hier eine aufwendige Elektroinstallation mit LAN-Anschlüsse in jedem Raum und eine moderne Einbauküche wurde installiert. In diesem Jahr wurde ebenfalls die Fassade neu verputzt und gestrichen. Fliesen und Parkettbelag und ein Schwedenofen im EG sind vor ca. 7 Jahren eingebaut worden. Dieses Haus ist aktuell sehr gut zu bewohnen, ohne zusätzliche Arbeiten vornehmen zu müssen. Das Haus ist klassischer Massivbauweise gebaut.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich auf einer Anhöhe, in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in Abtsgmünd. In ca. 5 Gehminuten Entfernung befinden sich Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. Für den Erholungsfaktor ist sogar der Laubachstausee in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Durch die Lage des Hauses in einer Sackgasse besteht hier kein Durchgangsverkehr und es ist herrlich ruhig.

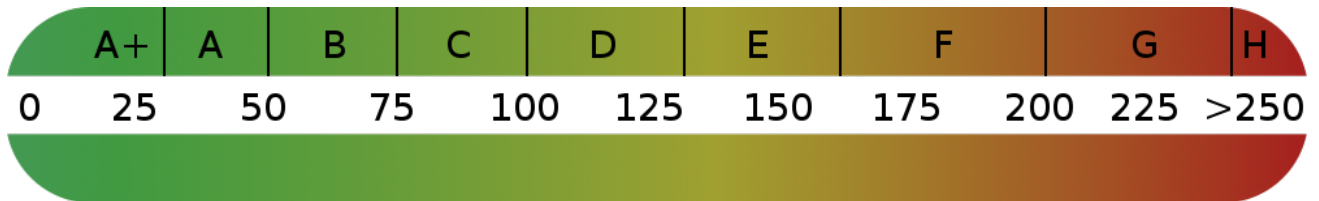
### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,36 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Steingarten im EG



# Exposé - Galerie



ELW1-UG-Küche



ELW1-UGDiele



# Exposé - Galerie



ELW1-UG-Bad



ELW1-Wo/Schl

# Exposé - Galerie



Whirlpool



Zugang Garten und EG-Wohnung



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-EG-Schwedenofen



Wohnzimmer-EG-Gartenblick

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kind EG



Kind EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Zugang Garten EG



Garten EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Feuerstelle EG



# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Übersicht EG-Gartenanteile