

Exposé

Mehrfamilienhaus in Abtsgmünd "Haus im Haus" mit Traumgarten



Objekt-Nr. **OM-314693**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Cora Kais-Fröhlich

73453 Abtsgmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	644,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung steht einem Einfamilienhaus in nichts nach, denn der Wohnwert ist absolut gleichwertig. Sowohl über die großzügige Südterrasse als auch über den Haupteingang im Norden kann der Wohnbereich erreicht werden. Zwei weitere Wohnungen im UG, die zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls erworben werden können (Kaufoption) haben jeweils einen separaten Zugang. 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 Erdgeschoss wurde in 2022 das Bad exklusiv modernisiert, die Infrarotheizungen mit Thermostaten eingebaut, diverse Maler- und Tapezierarbeiten aufgefrischt. Hier kann man sofort einziehen und sich wohlfühlen! Die Fassade wurde ebenfalls in 2022 neu verputzt und gestrichen. Das Dach wurde vor ca. 9 Jahren komplett neu gedämmt nach neuesten Anforderungen und neu eingedeckt. Die Fotovoltaikanlage auf dem Dach (knapp 10 kW) kann um weitere 6m² erweitert werden. Der traumhaft schöne und große Garten mit Whirlpool, Bachlauf, Wiese und toskanischem Steingarten ist von außen nicht einsehbar und zur alleinigen Nutzung bestimmt. Die großzügige Pergola über die ca. 50m² große Terrasse bietet einen sehr angenehmen Schatten und Ambiente. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit Bad, die separat vermietet oder zusammen mit dem Erdgeschoss genutzt werden können. Das Treppenhaus wird nur von diesen beiden Einheiten im EG und DG betreten. Die Wohnungen im UG sind im Besitz unserer Tochter und werden aktuell vermietet. Es besteht die Option, in ein paar Jahren auch diese beiden Wohnungen samt restlichen Grundstück und Nebengebäude hinzu zu kaufen. Die Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 126m², die Fläche im Dachgeschoss beträgt 64m². 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. Es gibt von der Parkfläche 6 Stufen nach oben in den Garten bzw. auf die Terrasse, jedoch besteht die Möglichkeit, mit geringem Aufwand einen ebenen Zugang zur Wohnung über einen Weg hinter der Garage zu schaffen.

Ausstattung

In 2022 wurden in den renovierten Bereichen überall großformatige Fliesen und neue Bäder mit einer hochwertigen Ausstattung im EG und UG eingebaut. Das Erdgeschoß ist ausgestattet mit einer großen Küche, Fliesen im Esszimmer, Parkettbelag, Schwedenofen, Whirlpool. Das EG ist ohne weitere Renovierungsmaßnahmen bewohnbar, im Dachgeschoss können je nach gewünschter Nutzung, ob Vermietung als separate Wohnung oder Mitbenutzung als Erweiterung der EG-Wohnung für die eigene Familie, Anpassungen vorgenommen werden. Das Haus ist in klassischer Massivbauweise von einem Architekten geplant und 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 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie



Steingarten im EG



Whirlpool



Zugang Garten und EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-EG-Schwedenofen



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kind EG

Exposé - Galerie



Kind EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Zugang Garten EG



Garten EG

Exposé - Galerie



Feuerstelle EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Übersicht EG-Gartenanteile

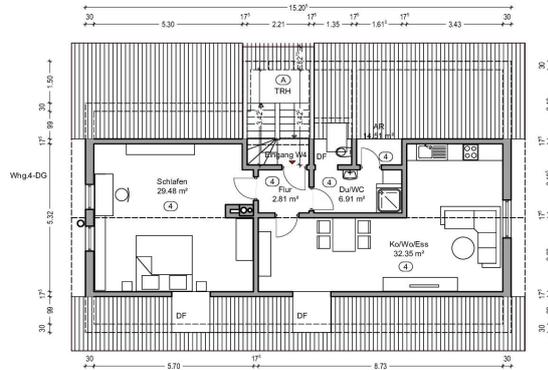
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Prj.

Antrag auf Abgeschlossenheits- bescheinigung

in Abtsgmünd

73453 Abtsgmünd
Flst. Nr. 983
Birkenweg 7



Grundriss Dachgeschoss Maßstab 1:100

Bauherr: 30.08.2023

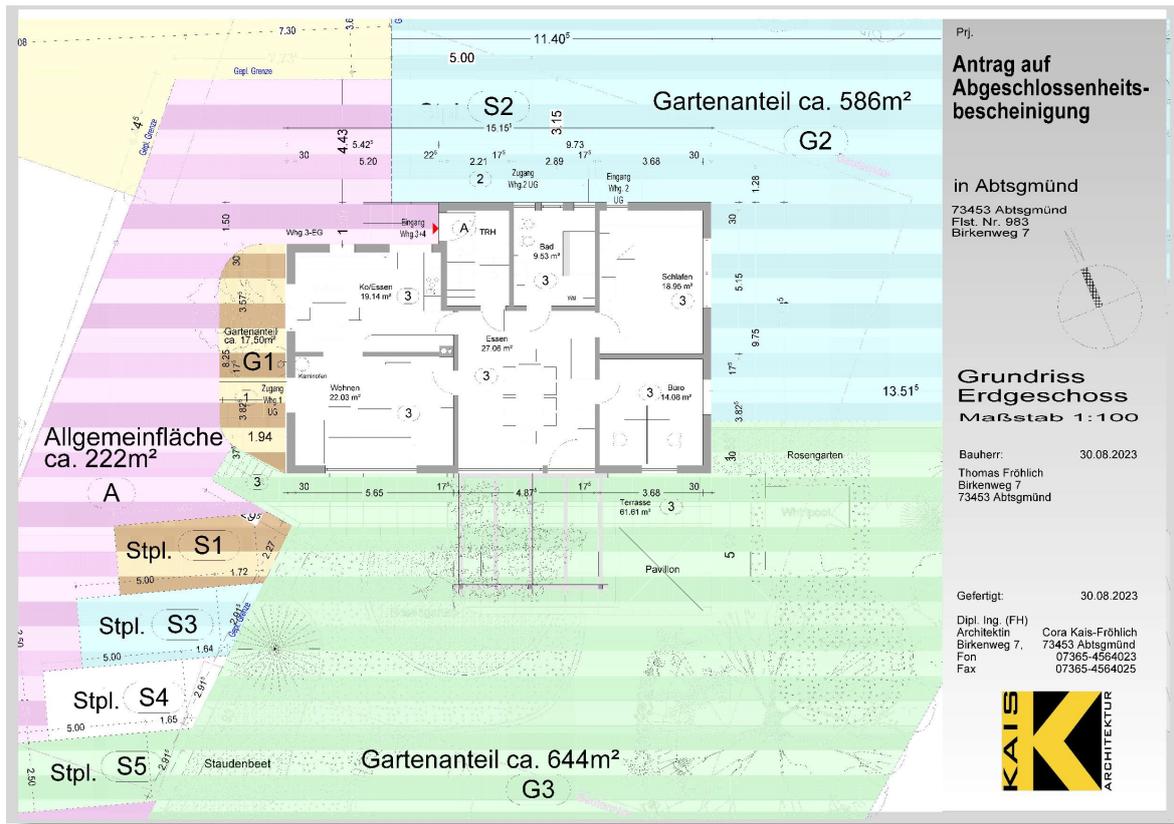
Thomas Fröhlich
Birkenweg 7
73453 Abtsgmünd

Gefertigt: 30.08.2023

Dipl. Ing. (FH)
Architektin Cora Kais-Fröhlich
Birkenweg 7, 73453 Abtsgmünd
Fon 07365-4564023
Fax 07365-4564025



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

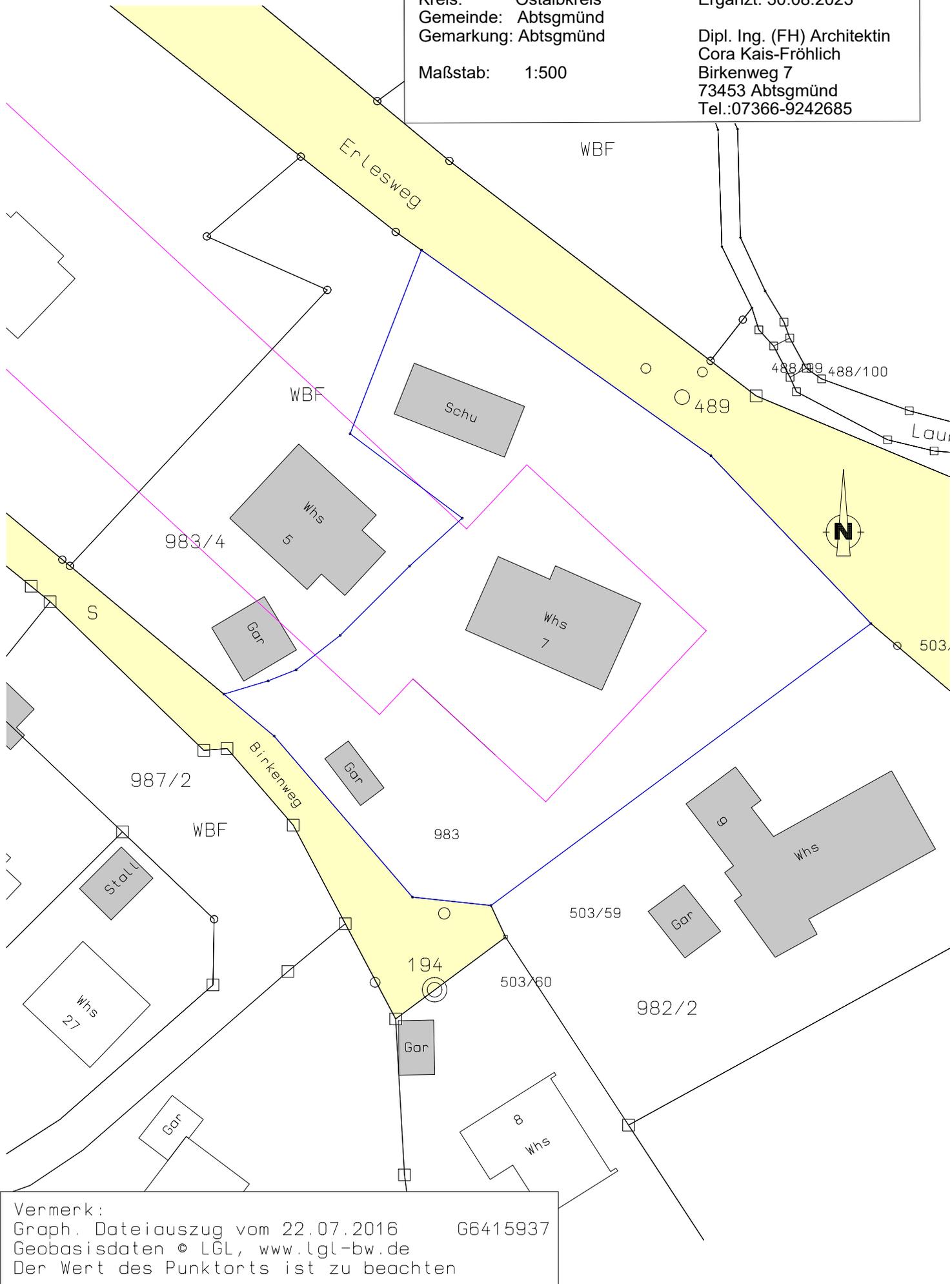
Lageplan

Kreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Abtsgmünd
Gemarkung: Abtsgmünd

Maßstab: 1:500

Ergänzt: 30.08.2023

Dipl. Ing. (FH) Architektin
Cora Kais-Fröhlich
Birkenweg 7
73453 Abtsgmünd
Tel.:07366-9242685



Vermerk:
Graph. Dateiauszug vom 22.07.2016
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Der Wert des Punktorts ist zu beachten

G6415937