

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Niedereschach

**\*OHNE PROVISION\* Günstige Gelegenheit -  
Doppelhaushälfte inkl. 72m<sup>2</sup> Wohnfl., Ausbaupotenzial,  
Garten**



Objekt-Nr. OM-315457

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **79.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

Rottweiler Straße 42  
78078 Niedereschach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	458,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,92 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Schnäppchen & Ausbau-Potenzial!

- Eigennutzung & Kapitalanlage -

Diese günstige Doppelhaushälfte (Ursprungsbaujahr: 1869/1898) mit großzügigem Ausbaupotenzial innerhalb des Dachgeschosses, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 200,60m<sup>2</sup> und eine reine Wohnfläche von 71,92m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 2 Etagen (EG & KG): 3 Zimmer, Badezimmer (Badewanne), Gäste-WC, Küche, Mehrzweckraum, Vorratsraum, Terrasse und Bühne inkl. Ausbaupotenzial.

Die Doppelhaushälfte verfügt innerhalb des Dachgeschosses über Ausbau-Potenzial um die vorhandenen Räumlichkeiten in Wohnraum umzuwandeln.

Ebenfalls verfügt die Doppelhaushälfte über eine Vollunterkellerung innerhalb des Kellergeschosses sowie einem Speicher auf dem Dachboden.

Aufgrund der nachfolgend genannten Modernisierung, wird das Baujahr der Doppelhaushälfte fiktiv auf 1964 gesetzt.

Das Haus steht auf einem 458m<sup>2</sup> Baugrundstück und die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Die Doppelhaushälfte ist mit weiteren ähnlich aufgebauten Häusern umgeben, welche eine gemütliche Umgebung schaffen.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Erneuerung der Öfen im Jahre 2024 (EG/KG)

Die Küche innerhalb der Doppelhaushälfte wurde mit reichlich Platz versehen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, separat hiervon befindet sich das Gäste-WC direkt nebenan innerhalb des Erdgeschosses.

Die Doppelhaushälfte verfügt ebenfalls über einen Waschmaschinenanschluss.

Ebenfalls verfügt die Doppelhaushälfte über eine Terrasse im Erdgeschoss, welche als Terrassenbereich oder Abstellkapazität genutzt werden kann.

Die Doppelhaushälfte ist von der Gebäudevorderseite als auch von der Gebäudeseite (Terrassenbereich) begehbar.

Die Doppelhaushälfte verfügt zudem über ein Kellergeschoss, welches ebenfalls als Räumlichkeit mit Abstellkapazitäten genutzt werden kann.

Hier wurde das Kellergeschoss in einen Mehrzweckraum / Vorratsraum / Kellerabteil eingeteilt.

- Die Doppelhaushälfte bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!

- Die vorliegende Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Eigennutzer sowie aber auch Kapitalanleger.

Aktuelles Mietverhältnis:

Gesamt (Kaltmiete): 420,00 EUR mtl. (inkl. Garage / Garten)

- Sämtliche Nebenkosten werden direkt durch die akt. Mieter beglichen.

- Die Einzelgarage, welche innerhalb des aktuellen Mietverhältnisses laut Mietvertrag angemietet wurde, ist nicht fester Bestandteil des vorliegenden Immobilienverkaufs.

- Das Mietverhältnis kann ebenfalls mittels Eigenbedarfskündigung aufgehoben werden.

Kleine Renovierungsarbeiten:

Zu Ausbauzwecken innerhalb des Dachgeschosses sind Renovierungsarbeiten notwendig (siehe Bildaufnahmen).

Das Objekt wurde in der Vergangenheit etwas heruntergeschwirschaftet, daher besteht hier allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der Verkaufspreis der Doppelhaushälfte liegt insgesamt bei 79.900€.

\*Das Objekt wird in bewohntem und vermietetem Zustand übergeben.

\*Das Inventar wird nicht mitverkauft.

## **Ausstattung**

Die Doppelhaushälfte wird in folgende Geschosse näher unterteilt:

Wohngebäude EG bestehend aus:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC

Wohngebäude KG bestehend aus:

- Mehrzweckraum
- Vorratsraum
- Kellerraum

Wohngebäude DG bestehend aus:

- Dachboden / Bühne (ausbaufähig)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## **Sonstiges**

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

---

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## **Lage**

Niedereschach, eine charmante Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg, liegt malerisch zwischen den Städten Rottweil und Villingen-Schwenningen. Die ruhige, ländliche Atmosphäre macht Niedereschach zu einem idealen Wohnort für Menschen, die

Naturverbundenheit und Entspannung suchen, ohne auf eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Highlights von Niedereschach:

1. Naturnahe Umgebung: Umgeben von Wäldern und sanften Hügeln bietet Niedereschach zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Spaziergänge in der Natur – die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Der nahegelegene Schwarzwald eröffnet zusätzliche Ausflugsziele für Wanderer und Sportbegeisterte.

2. Zentrale Lage im Schwarzwald-Baar-Kreis: Durch die günstige Lage zwischen Rottweil und Villingen-Schwenningen profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B27 verbindet Niedereschach mit den beiden Städten, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Die Autobahn A81 ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an die Metropolregion Stuttgart gewährleistet.

3. Familienfreundlichkeit: Niedereschach ist besonders attraktiv für Familien. Es gibt Kindergärten und Schulen vor Ort, was den Alltag für Eltern erleichtert. Zudem bietet die Gemeinde ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die ruhige Umgebung und die hohe Lebensqualität machen Niedereschach zu einem idealen Ort für Familien mit Kindern.

4. Freizeit und Kultur: In der Umgebung gibt es eine Vielzahl von Freizeitangeboten. Besonders erwähnenswert sind die historischen Städte Villingen-Schwenningen und Rottweil, die nur wenige Minuten entfernt liegen und eine Fülle von kulturellen Veranstaltungen, Museen und Shoppingmöglichkeiten bieten. Niedereschach selbst zeichnet sich durch ein reges Dorfleben und traditionelle Feste aus, die die Gemeinschaft stärken.

5. Attraktive Umgebung für Berufspendler: Dank der guten Anbindung an die A81 und die Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren ist Niedereschach auch ein hervorragender Wohnort für Berufspendler, die das Leben im Grünen mit der Nähe zu ihren Arbeitsplätzen kombinieren möchten. Die Nähe zu Stuttgart und Singen macht den Ort besonders attraktiv.

Niedereschach bietet eine gelungene Mischung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Hier genießen die Bewohner nicht nur die Ruhe und Natur, sondern profitieren auch von der Nähe zu wichtigen Städten und einer hohen Lebensqualität, die besonders für Familien und Naturliebhaber reizvoll ist.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	273,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Gebäudeseite

# Exposé - Galerie



Gebäudeseite



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

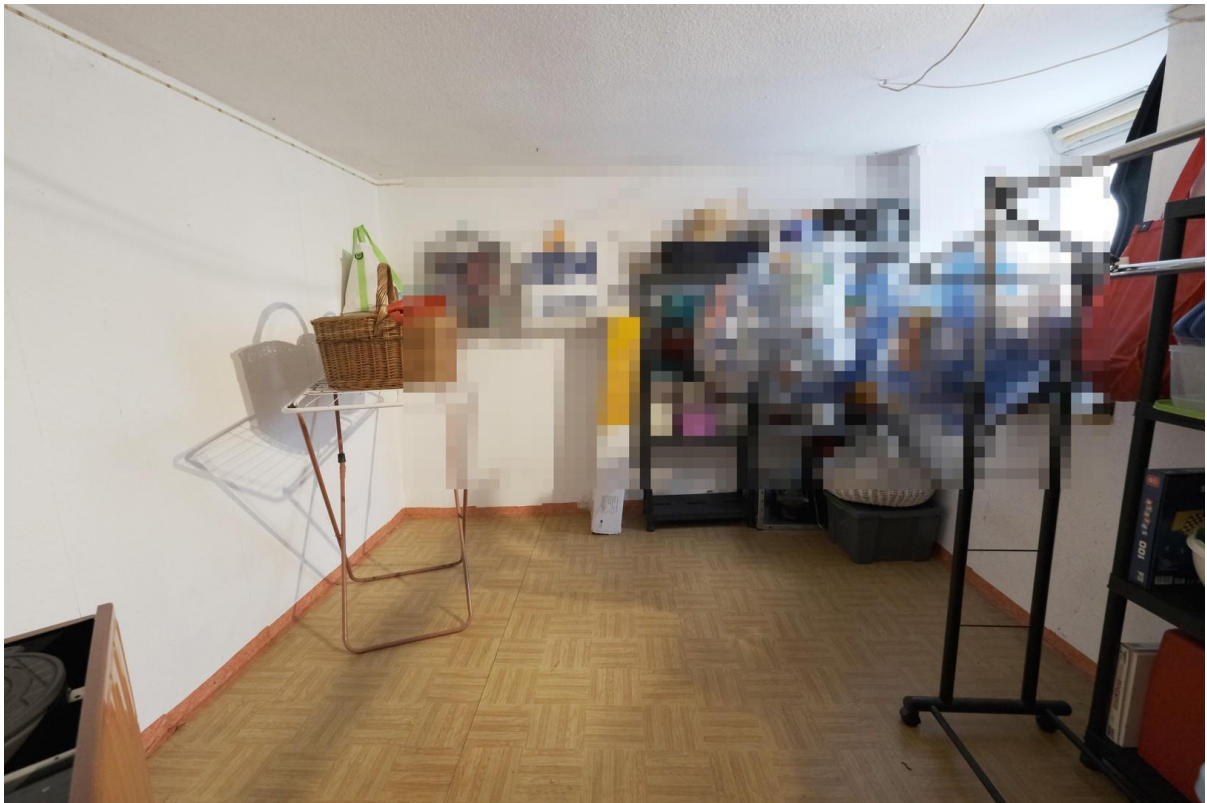


Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Mehrzweckraum

# Exposé - Galerie



Keller



DG - Ausbaupotenzial

# Exposé - Galerie



DG - Ausbaupotenzial



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

- 2 -

## B) Berechnung der Wohnfläche nach DIN 288:

### 1. Bestand, vorhandene Wohnung

#### Sockelgeschoß

##### Flur, Eingang,

$$1 \times 1,50 \times 3,42 \times 0,97 = 4,98 \text{ m}^2$$

$$-) 0,70 \times 2,00 = 1,40 \text{ m}^2 = 3,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Hauswirtschaftsraum,} = 9,26 \text{ m}^2$$

$$1 \times 3,13 \times 3,05 \times 0,97 = 9,26 \text{ m}^2$$

#### Erdgeschoß,

##### Flur,

$$1 \times 1,47 \times 3,43 \times 0,97 = 4,69 \text{ m}^2$$

$$-) 0,70 \times 2,00 = 1,40 \text{ m}^2 = 3,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen,} = 11,58 \text{ m}^2$$

$$1 \times 3,48 \times 3,43 \times 0,97 = 11,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Essen,} = 7,74 \text{ m}^2$$

$$1 \times 2,59 \times 3,08 \times 0,97 = 7,74 \text{ m}^2$$

$$\text{Schlafen,} = 14,98 \text{ m}^2$$

$$1 \times 3,94 \times 3,92 \times 0,97 = 14,98 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche,} = 9,33 \text{ m}^2$$

$$1 \times 3,96 \times 2,43 \times 0,97 = 9,33 \text{ m}^2$$

$$1 \times 1,65 \times 0,51 \times 0,97 = 0,32 \text{ m}^2 = 9,65 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad,} = 3,88 \text{ m}^2$$

$$1 \times 2,86 \times 1,40 \times 0,97 = 3,88 \text{ m}^2$$

$$\text{WC,} = 1,44 \text{ m}^2$$

$$1 \times 1,64 \times 0,91 \times 0,97 = 1,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur,} = 0,97 \text{ m}^2$$

$$1 \times 1,10 \times 0,91 \times 0,97 = 0,97 \text{ m}^2$$

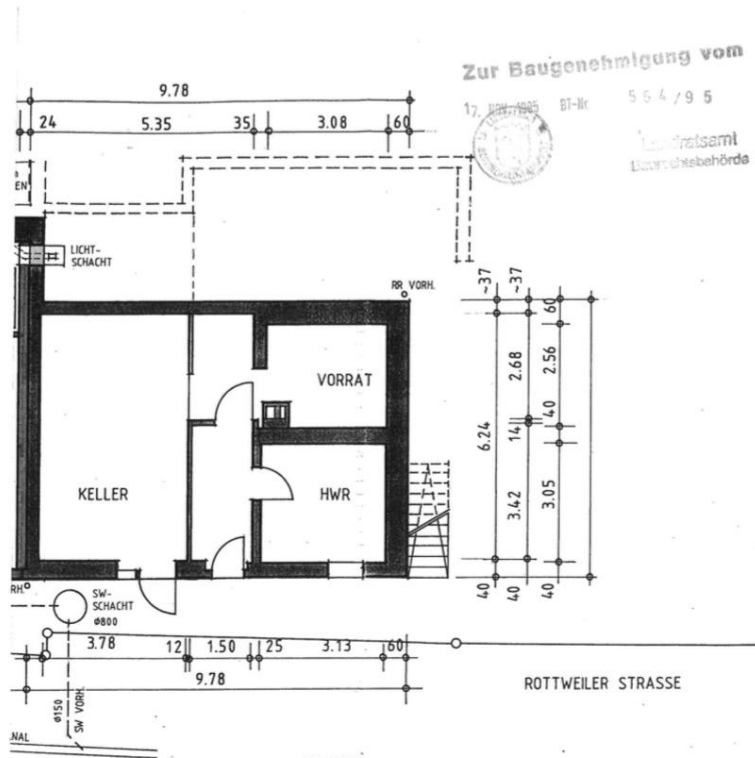
$$\text{Terrasse,} = 5,35 \text{ m}^2$$

$$2,45 \times 3,50 \times 0,25 = 5,35 \text{ m}^2$$

$$+ 2,95 \times 4,70 \times 0,25 = 5,35 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche der vorh. Wohnung im Bestand: } \underline{71,92 \text{ m}^2} = 71,92 \text{ m}^2$$

# Exposé - Grundrisse



BAUHERR:  
UWE DOSER  
KASTELLAUNER STRASSE 4  
56253 TREIS-KARDEN

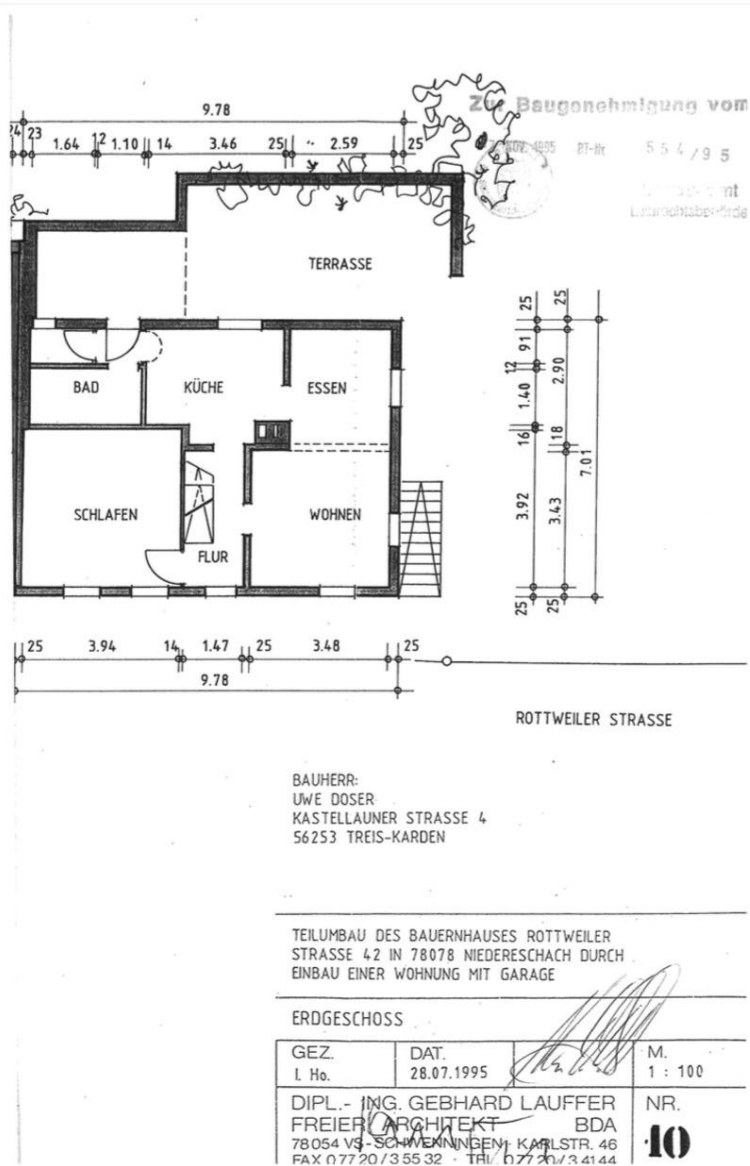
TEILUMBAU DES BAUERNHAUSES ROTTEWEILER  
STRASSE 42 IN 78078 NIEDERESCHACH DURCH  
EINBAU EINER WOHNUNG MIT GARAGE

SOCKELGESCHOSS

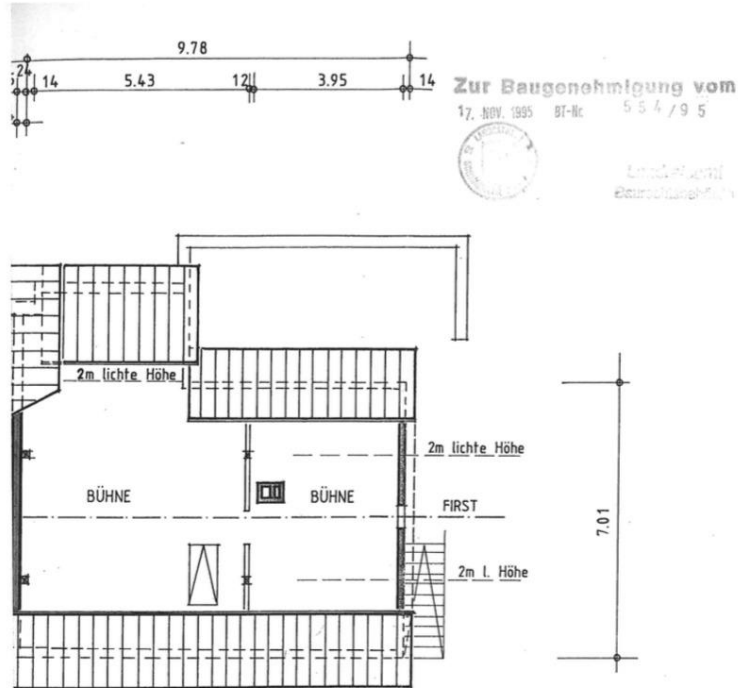
GEZ I. Ho.	DAT. 28.07.1995	M. 1: 100
DIPL.-ING. GEBHARD LAUFFER FREIER ARCHITEKT BDA 78054 VS-SCHWENNINGEN · KARLSTR. 46 FAX 077 20 / 3 55 32 TEL. 077 20 / 3 41 44		NR. 9



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



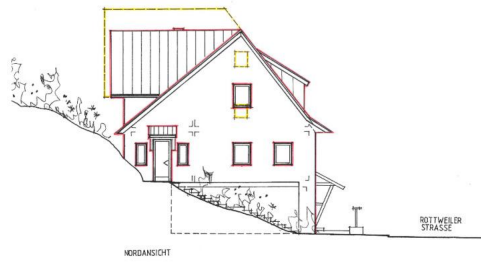
BAUHERR:  
UWE DOSER  
KASTELLAUNER STRASSE 4  
56253 TREIS-KARDEN

TEILUMBAU DES BAUERNHAUSES ROTTWEILER  
STRASSE 42 IN 78078 NIEDERESCHACH DURCH  
EINBAU EINER WOHNUNG MIT GARAGE

DACHGESCHOSS

GEZ l. Ho.	DAT. 28.07.1995	<i>[Signature]</i>	M. 1:100
DIPL.-ING. GEBHARD LAUFFER FREIER ARCHITEKT BDA 78054 VS-SCHWENNINGEN KARLSTR. 46 FAX 077 20 / 3 55 32 TEL 077 20 / 3 41 44			NR. <b>11</b>

# Exposé - Grundrisse



Zur Begegnung vom  
 12.08.2015 15:45  
 Ländlichamt  
 Bauaufsichtsbehörde

BALKNER:  
 JWE DOSER  
 KASTELLAUER STRASSE 4  
 54253 TREG-KARDEI

TEILWEISER BAUFREIHALTUNG DES BAUENHAUSES ROTTWELER STRASSE 42 IN 18878 NIEDERESCHACH DURCH EINBAU EINER WOHNUNG MIT GARAGE			
NORDANSICHT UND WESTANSICHT			
GEZ.	DAT.	M.	
1. No.	28.07.1995	06.09.1995	1 : 100
DIPL.-ING. GEBHARD LAUFFER FREIER ARCHITEKT BDA 78 054 VS-SCHWENNINGEN/KARLSTR. 48 FAX: 0 77 20 / 3 55 32 TEL: 0 77 20 / 3 41 64			NR <b>15N</b>

# Exposé - Grundrisse

