

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Donzdorf

### Doppelhaushälfte-Großzügig-Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-315555

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **489.000 €**

73072 Donzdorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.06.2025
Grundstücksfläche	415,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete meine im Jahre 1992 gebaute Doppelhaushälfte zum Kauf an. Im Jahr 2018 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Ziegeln hergestellt, wodurch ein sehr gutes Raumklima entsteht. Die Wohnfläche beträgt 173 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss befindet sich noch eine Ausbaureserve von 5,3 m<sup>2</sup>. In der Ausbaureserve befinden sich bereits Anschlüsse für ein zusätzliches Bad (Ablauf, Wasserversorgung, Heizkörperanschluss und Dachfenster). Die Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoß auf Küche, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer (mit Terrassenausgang und Zugang zum Garten), Windfang mit Platz für eine Garderobe und Flur mit Ausgang zum Obergeschoß. Im OG befindet sich ein Schlafzimmer (inklusive Balkon) mit einem abgetrennten Raum, welcher als begehrter Kleiderschrank oder zusätzliches Zimmer für die „Kleinsten“ verwendet werden kann. Weiterhin befindet sich dort ein geräumiges Tageslichtbad (Wanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken) und ein Bereich für einen Einbauschränk plus 2 weitere Wohnräume. Im Dachgeschoß befindet sich ein sehr großzügiges Studio (inklusive Balkon mit sehr schönem Blick auf den Messelstein), die bereits erwähnte Ausbaureserve (separater Raum) und ein weiterer Nutzungsbereich z.B. für Schränke, Garderobe usw.

Der Keller besteht aus 4 Räumen. Diese Räume unterteilen sich in den Heizraum mit einer Gas-Zentralheizungsanlage, eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, ein Abgussbecken mit Wasseranschluss, ein Vorratsraum und ein größerer Raum, welcher z.B. als Hobbyraum genutzt werden könnte. Alle Kellerräume haben Fenster und es gibt einen separaten Kelleraufgang in den Gartenbereich. Das Haus verfügt über einen Kabelanschluss und stellt somit ausreichende Internetgeschwindigkeit auch für gehobene Ansprüche zur Verfügung. Mit einer Gebäudenutzfläche (Wohnfläche + Kellernutzfläche) von insgesamt 233 m<sup>2</sup> bietet die Doppelhaushälfte auch für höhere Ansprüche ausreichend Platz.

## Ausstattung

Allgemeines:

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1992 erbaut. Im Jahr 2018 wurde die Bühne zum Studio ausgebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise hergestellt. Der Keller wurde betoniert. Zum Haus gehört eine gemauerte Doppelgarage (Satteldach) mit elektrisch öffnendem Garagentor und separatem rückwärtigen Zugang vom Garten.

Hinweis:

Wegen längerer Abwesenheit wurde in 2023 ein Tropfwasserschaden im Keller nicht sofort bemerkt, wodurch die dort befindlichen Holztürrahmen Schaden genommen haben. Aus kosmetischen Gründen ist u.U. der Austausch angezeigt.

- Fliesenboden im EG Küche, Essen, Flur
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Naturstein Marmortreppen über alle Stockwerke
- Rauputz im Treppenhaus
- vollständig gefliestes Tageslichtbad
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 1992)
- Heizkörper in alle Räumen im EG und OG (vorbereitet im Raum Ausbaureserve und im Studio)
- Holzfenster (doppel verglast 1992)
- Rolläden an allen Fenstern im EG und OG, DG teilweise
- schneller Breitbandanschluß (Kabel/Vodafone), Telekom Anschluss im Haus
- Multimediaanschlußdosen in mehreren Räumen

- 2 Schwedenöfen (Wohnzimmer und Studio)
- zwei Balkone (OG überdacht)
- eine Terrasse (teilweise überdacht plus Markise)
- Doppelgarage mit Doppelstellplatz (zusätzlicher Stellplatz möglich, da Absenkung des Randsteins im Vorgartenbereich bereits realisiert wurde)
- Einbauküche

Im Kaufpreis enthalten:

- Doppelgarage
- Einbauküche

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Hinweis:

Da ich Privatverkäufer bin möchte ich Sie bitten das Exposé bzw. Besichtigungstermine nur bei ernsthaftem Interesse und entsprechender Bonität anzufragen (bitte Bonität vorab prüfen). Mein Angebotspreis ist provisionsfrei. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Zusendung eines ausführlichen Exposé nur erfolgen kann wenn ich folgende Angaben von Ihnen erhalten.

Vollständiger Name

Adresse

E-Mail Adresse

Telefon Nummer

Ich bitte um Verständnis falls meine Antwortzeit auf Anfragen nicht denen entspricht, welche gewerbliche Immobilien Makler anbieten können.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im östlichen Teil der Stadt (73072) Donzdorf mit ca. 11000 Einwohnern. Die nahegelegene Kreisstadt Göppingen erreicht man mit Auto in ca. 17 Minuten. Donzdorf liegt äußerst verkehrsgünstig. Die B10 erreicht man von dort in etwa 7 Minuten, die Stadt Aalen über die B29 in 40 Minuten und Stuttgart in ca 60 Minuten. Donzdorf ist eine Stadt im Landkreis Göppingen in Baden-Württemberg und gehört zur Region Stuttgart. Die Stadt ist durch die Bundesstraße 466 (Süßen-Nürnberg) an das überregionale Straßennetz angeschlossen und wird seit 2010 über eine Umgehungsstraße umfahren. Donzdorf liegt am Fuße der schwäbischen Ostalb und damit in einer attraktiven Urlaubsregion. Der markante Albtrauf lädt ein zum Wandern, Radfahren und Genießen. Außerdem bietet Donzdorf ein beheiztes Freibad, eine Kleinschwimmhalle und das Sportzentrum Lautertal-Stadion und eine erfolgreiche Musikschule. Mit fast 100 Vereinen hat Donzdorf ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben im Bereich Sport, Musik und Kultur für vielzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die städtische Kunst- und Kulturstiftung bietet zahlreiche Konzerte und Ausstellungen auf hohem Niveau. Weitere Veranstaltungen sind z.B. Donzdorfer Fasnet, Sommerkino, Ausstellungen, Musiktheater/Konzerte/Comedy usw.). Zimmer findet man in Hotels, Gasthöfen oder Ferienwohnungen. Auch das Kulinarische kommt dabei nicht zu kurz. Vom Vesper bis hin zum 5-Gänge-Menü ist alles vertreten.

Umgebung

In der Umgebung (ca. 1 km Umkreis) der Immobilie befindet sich mehrere Kindergärten, eine Grund- und Gesamtschule, Gymnasium, Einkaufsmärkte, Metzgerei und eine Apotheke so wie Bushaltestellen.

## Bauart und Baujahr

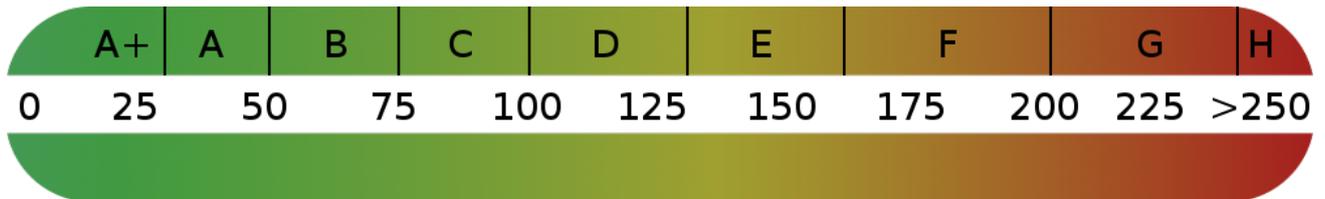
Das Haus wurde 1992 in massiver Bauweise (Ziegel) erbaut und ist vollständig unterkellert (Betonkeller). Der Keller besteht aus vier Räumen (Hobbyraum, Heizraum, Waschküche, Vorratskeller). Die Kellerdecke ist bereits gegen das Erdgeschoß energetisch isoliert. Im Jahr 2018 wurde das Dachgeschoß zu Wohnraum ausgebaut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad OG

# Exposé - Galerie



Büro / Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen / Beg. Kleiderschr.

# Exposé - Galerie



Studio



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Außenansicht



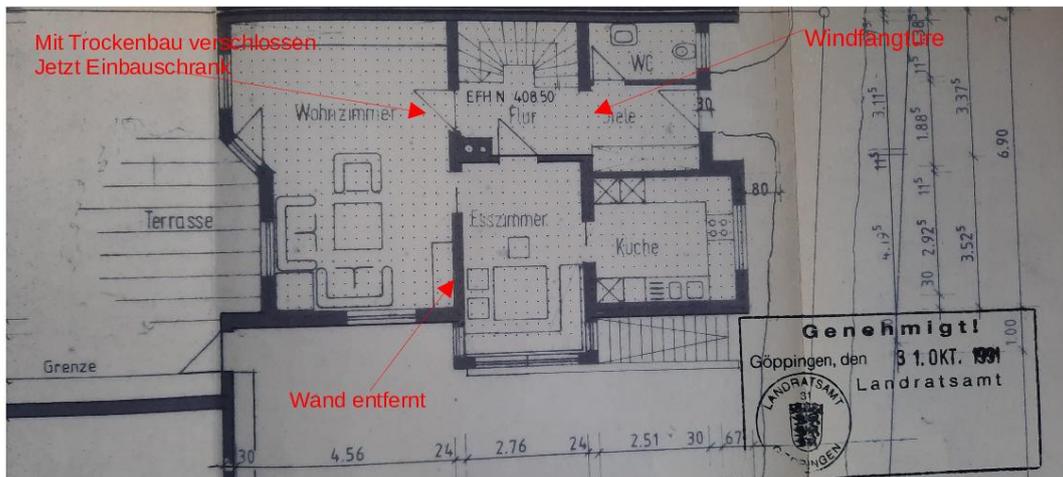
Sicht auf Gartenteil 1

# Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

