

Exposé

Zweifamilienhaus in Murrhardt

Gesucht - gefunden - Ihr neues Zuhause!



Objekt-Nr. **OM-316587**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **397.000 €**

71540 Murrhardt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	467,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	62,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vom Carport geht es durch die großzügige Garage, in welcher auch 2 Autos Platz finden können, zum Haupteingang.

Im Hausflur erreichen Sie über 6 Treppenstufen das EG und die 1. Wohneinheit mit ca. 63 baujahrestypischen und renovierungsbedürftigen qm. Nach der Renovierung nennen Sie eine ruhige und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit einem sonnigen Balkon ihr Eigentum.

Im Treppenhaus weiter nach oben gelangen Sie in das OG. Dieses wurde 1990 komplett modernisiert. Das Bad wurde neu gemacht sowie Veränderung des Grundrisses in eine 2,5 Zimmer-Wohnung mit Zusammenlegung von Küche, Wohnen und Essen. Auch hier gibt es einen sonnigen Balkon. In diese Etage können Sie direkt einziehen oder vermieten.

Vom Treppenhaus weiter nach oben gelangen Sie über die raumsparende Dachbodentreppe in das ausbaufähige DG mit diversen Vorinstallationen.

Der separate Hauseingang straßenseitig führt Sie direkt in das Ladenlokal im Souterrain mit 2 Räumen. Auch ein WC, ein Kellerraum und der Heizraum sind im UG.

Platz für Ihre Fahrzeuge finden Sie in der Garage, dem Carport und auf 4 Stellplätzen vor dem Haus.

Hinter dem Haus erwartet Sie ein großzügiger Garten mit Geräteschuppen, Pavillon und viel Terrasse für Entspannung, Freizeit, Hobby und gesellige Stunden.

In diesem Haus gibt es viele Möglichkeiten!

Ob für eine Großfamilie zur Eigennutzung oder für die Eigennutzung des EG mit großem Garten und Vermietung von OG und Ladengeschäft sowie für einen Kapitalanleger mit Vermietung aller 3 Einheiten - alles ist möglich!!!

Das Ladengeschäft war bereits Einzelhandel, Pizza-Service sowie Friseur und Nagelstudio. Hier sind den Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt und Sie haben Raum für Ihre Wünsche und Ihre

Ideen. Auch Arbeiten + Wohnen unter einem Dach ggf. mit Vermietung einer Wohneinheit ist ein idealer Verwendungszweck.

Geben Sie diesem schmucken Haus Ihre persönliche Note und genießen Sie Ruhe sowie Natur!

Wann möchten Sie einziehen?

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns!

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Ausstattung

- + 1 Wohneinheit im EG mit ca. 63 qm und Balkon
- + 1 Wohneinheit im OG mit ca. 63 qm, Einbauküche und Balkon
- + 1 Gewerbeeinheit im UG mit 62 qm Nutzfläche
- + Ausbaufäche im Dachgeschoss
- + Garage
- + Carport
- + 4 Außenstellplätze
- + Großer Garten mit Schuppen und Pavillon

Sanierungen der letzten Jahre:

- + 1990/1991 Komplettsanierung OG
- + 1994 Anbau Garage und Carport
- + 1995 Gasheizung Viessmann
- + 2005/2006 Elektrik
- + 2007/2008 neue Fenster und Verstärkung der Balkone
- + 2008 Dachsanierung mit Wärmedämmung und Kupferverkleidung
- + 2009 Fassadensanierung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Das Haus steht bereits leer und das OG ist daher sofort bezugsfähig bzw.

vermietbar! Im EG ist eine umfangreiche Sanierung erforderlich.

Für Kapitalanleger: Sehr realistisch ist eine Kalt-Miete von insgesamt EUR 1.600. Somit lässt sich eine Mietpreisrendite von 4,3% erzielen! Auch als Kapitalanleger sollten Sie hier wirklich genau hinschauen. Eine geschickte Mehrfachvermietung ist hier problemlos möglich.

Von Privat an Privat! Bitte keine Makleranfragen!!!

Lage

Dieses Haus ist idyllisch im Schwäbischen Wald und attraktivem Murrhardt mit ca. 14.000 Einwohnern gelegen.

Murrhardt bildet das Zentrum des Schwäbischen Waldes und liegt im Nordosten der Metropolregion Stuttgart.

Sympathisch stellt sich Murrhardt seinen Einwohnern dar.

Entdecken und Erleben lassen sich hier im Einklang Natur, Kultur, Erholung und Sport in einem aktiven Vereinsleben oder auf eigene Faust.

Die beeindruckende Geschichte Murrhardts mit dem Weltkulturerbe Limes, über das Römerkastell vicus murrensis, der Blütezeit im Mittelalter mit dem Kloster bis hin zur Jugendstilzeit bietet Ihnen Möglichkeiten für Wanderungen, Radfahren und Ausflüge.

So wird auch ein Spaziergang durch Murrhardt zum Erlebnis und zur Zeitreise.

Vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium sind sämtliche Einrichtungen ortsansässig und mühelos zu erreichen.

Weitere Pluspunkte sind die gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Murrbahn garantiert Ihnen auf der Strecke Stuttgart – Schwäbisch Hall – Nürnberg ein entspanntes Vorankommen.

Der Bahnhof sowie das Zentrum von Murrhardt sind von Ihrem neuen Zuhause in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls vor Ort mit Aldi, Lidl, REWE, dm usw. Ebenso sind Ärzte und Apotheken in Murrhardt ansässig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer OG



Garten mit Blick zum Pavillon

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Küche EG



Wohn-Ess-Zimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Treppenhaus vom EG zum OG

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Zimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Dachbodentreppe

Exposé - Galerie



Dachboden



Abgang ins UG ?

Exposé - Galerie

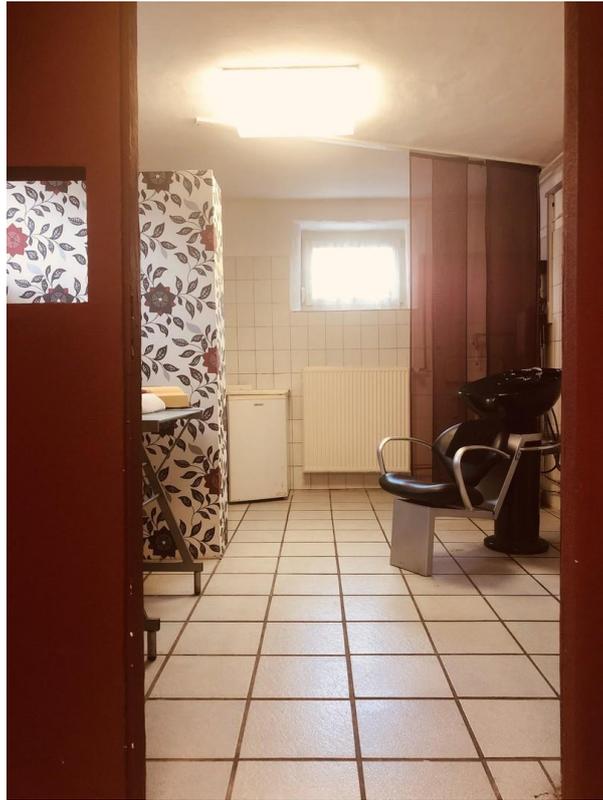


Flur UG



Laden Raum 1

Exposé - Galerie



Laden Raum 2



WC im UG

Exposé - Galerie



Heizraum



Garage mit Hauseingang

Exposé - Galerie



Garten Blick zur Scheune



Exposé - Galerie



Blick von oben

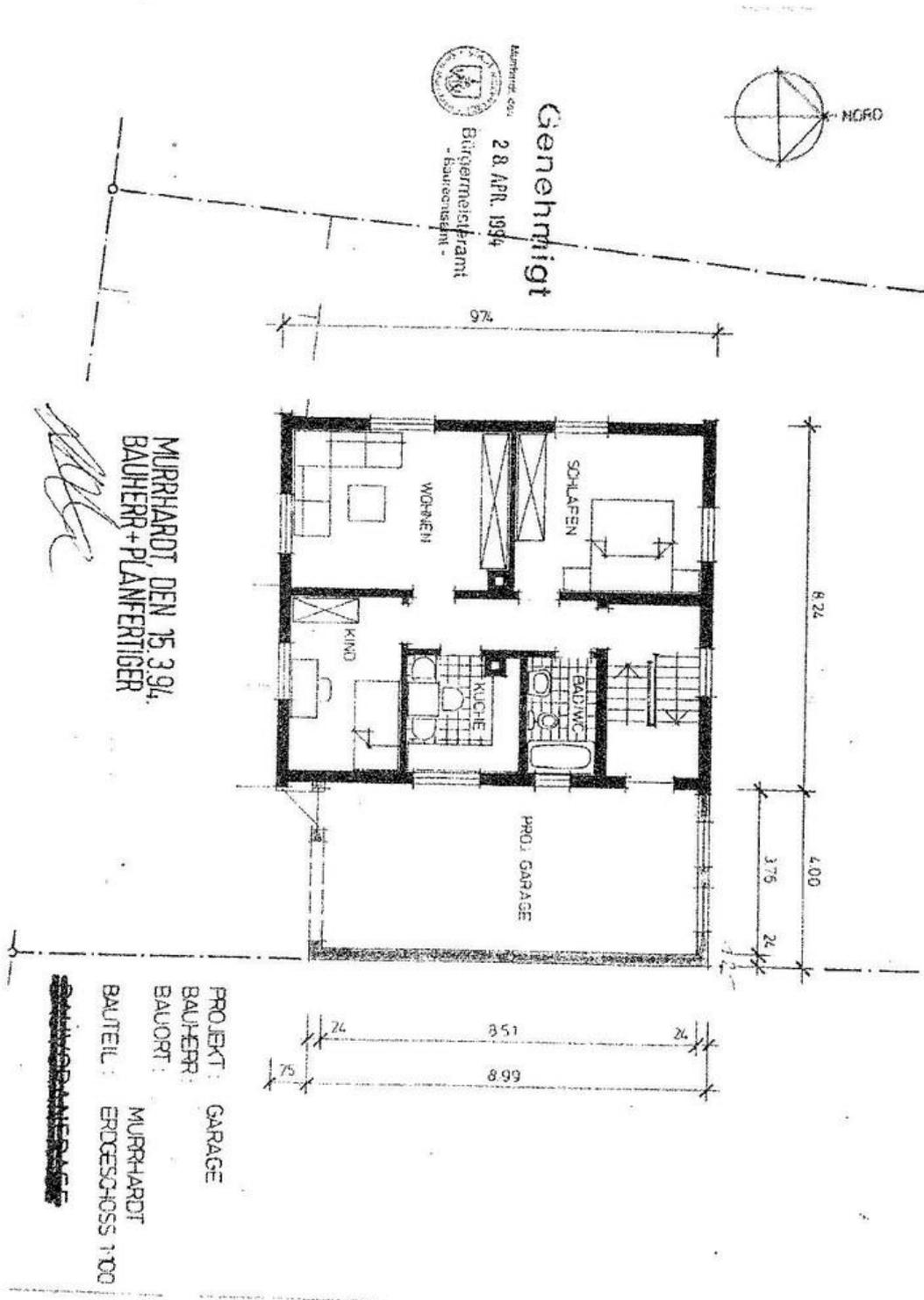


Impression Garten



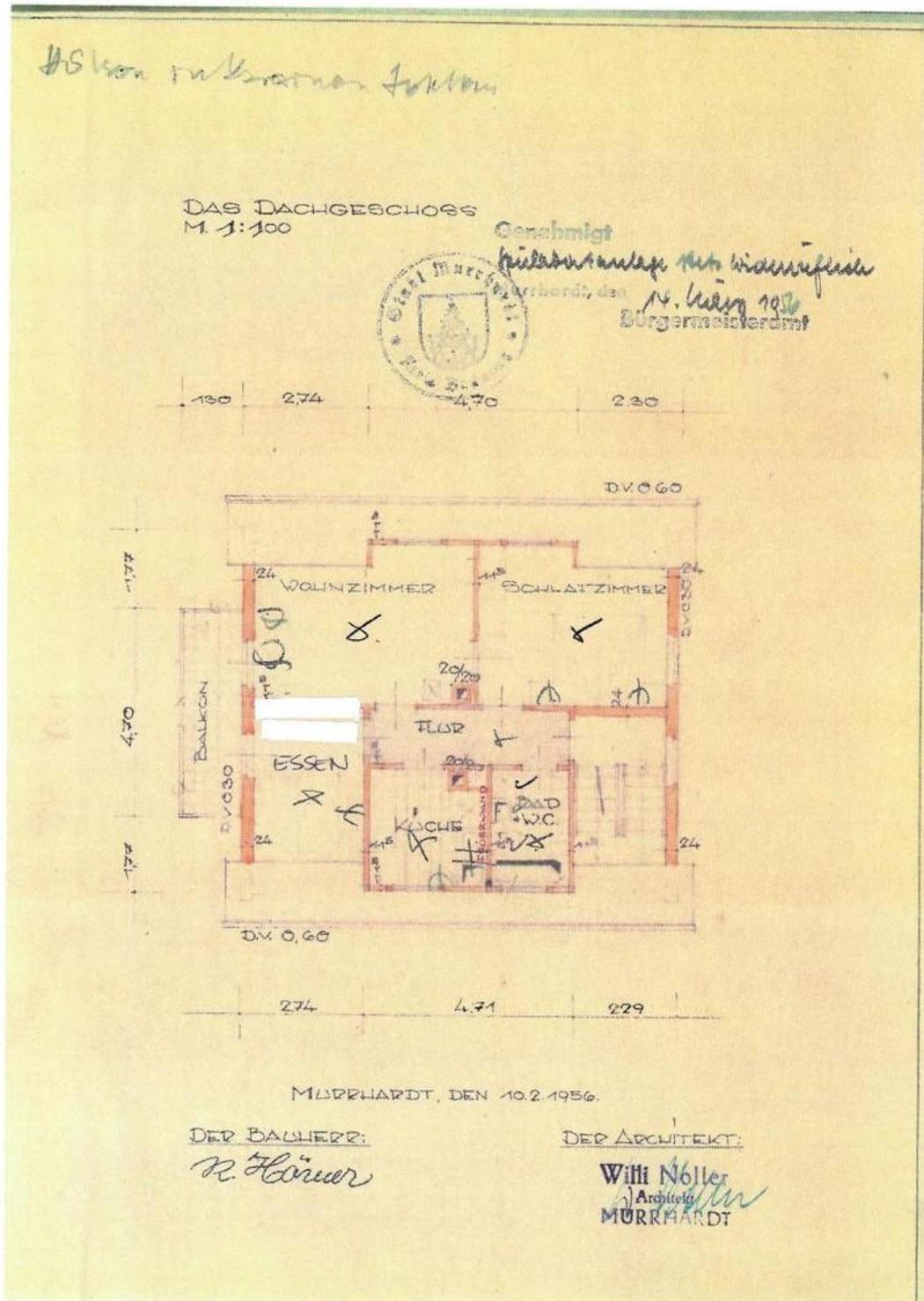
Impression Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

