

Exposé

Doppelhaushälfte in Waiblingen

****RESERVIERT** Gepflegte Doppelhaushälfte in Ortsrandlage mit 96qm Wohnfläche + ca. 15qm Nutzfläche**



Objekt-Nr. OM-317103

Doppelhaushälfte

Verkauf: **485.000 €**

71336 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	208,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*****RESERVIERT*****

Wir bieten unsere gepflegte Doppelhaushälfte auf 2 Etagen mit Garten und Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb (Fernsteuerbar) zum Verkauf an.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Nolte Einbauküche mit Neff-Einbaugeräten sowie ein großer Wohn/Essbereich mit einer Durchreiche zur Küche. Ein Kaminofen sorgt für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Zimmer und unser renoviertes Duschbad.

Der Garten ist ausgestattet mit einer Holzbodenterrasse und einer schön bewachsenen Pergola. Hier kann man gemütlich Grillen, entspannen und findet Schutz vor der Sonne.

Große Fensterflächen sorgen für Licht im Haus.

Ausstattung

2014 Heizung

Gas Brennwert Wandgerät Vissmann mit integrierter Funk Schnittstelle

Bad 2021

Badsanierung / Duschbad

2009 Dachflächenfenster XXL inkl.Aussenrollo. Alles komplett elektrisch bedienbar.

2023 Sanierung Terrasse mit Bankirai auf Alu-Unterkonstruktion

Zwischen 2009 und 2011 wurde in folgendem Umfang aufwendig saniert.

Gästezimmer/Hobbyraum UG ca. 15 qm als zusätzliche Nutzfläche

Bodendämmung mittels Schüttdämmmaterial

Wanddämmung mittels Rigips mit Styropor

Wände mit Rauputz

Elektroinstallation

Sat-Anschluss

Gesamtes Treppenhaus/

Wände mit Rauputz

Metallgestelle der Holztreppe grundiert und lackiert

Flur/Wohn-Essbereich EG

Elektroinstallation

Echtstein Bodenbelag/Laminat

Rigipsdecken Fliesbespannt mit Einbaudeckenstrahler

Wände mit Rauputz

Jung Steckdosen und Lichtschalter

Edelstahl-Aussenkamin für Schwedenofen im Wohnbereich

Sat-Anschluss

Küche EG

Einbauküche mit Markengeräten

Elektroinstallation

Hochwertige Fliesen Feinsteinzeug 60x30 cm

Wände mit Rauputz

Rigipsdecken Fliesbespannt mit Einbaudeckenstrahler

Gäste WC EG

Fenster erneuert 2009

Rauputz

Echtstein Bodenbelag

Waschküche UG

Betonboden saniert und neu versiegelt

Wände gestrichen

1992 Fenster Holz/Aluverkleidung/Isolierverglasung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in Waiblingen Hohenacker am Ortsrand Richtung Bittenfeld. Das Zentrum von Waiblingen ist mit dem Bus in ca. 15 Minuten erreichbar (Entfernung Hst. Bittenfelder Straße 2 Minuten)

Zur S-Bahn S3 Richtung Stuttgart und Backnang fährt man mit dem Bus oder läuft in ca. 12 Minuten zu Fuß.

Mit dem Auto gelangt man über die nahen Schnellstraßen B14 und B29 Richtung Stuttgart und Schorndorf bzw. Backnang.

Sowohl Apotheke, diverse Arztpraxen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In Hohenacker selbst befinden sich drei Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiteren Schulen findet man in Waiblingen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



seitliche Ansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garderobe



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essplatz

Exposé - Galerie



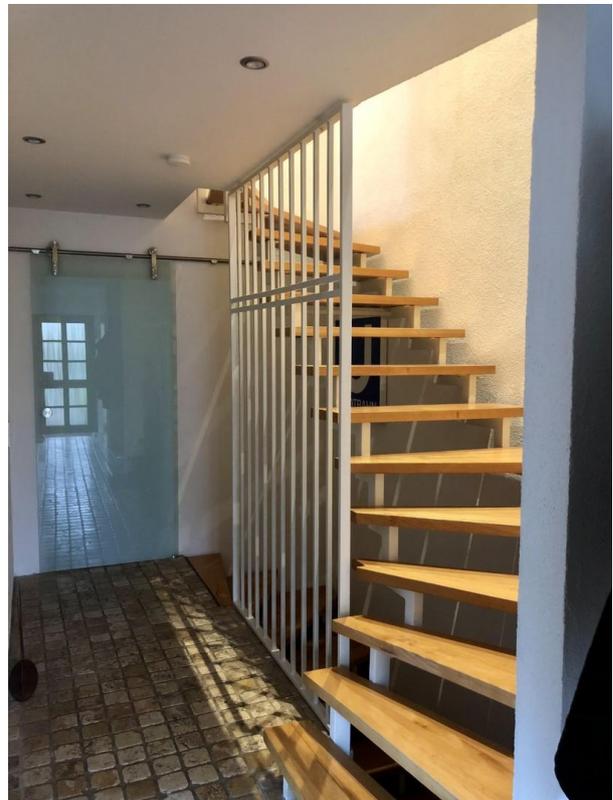
Blick ins Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Bad



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon an Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



separates WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Terrasse



Pergola

Exposé - Galerie



Blauregen im Mai



Garten

Exposé - Galerie



Treppe Untergeschoss



zusätzliches Zimmer UG

Exposé - Galerie



Waschküche



Heizung



Exposé - Galerie

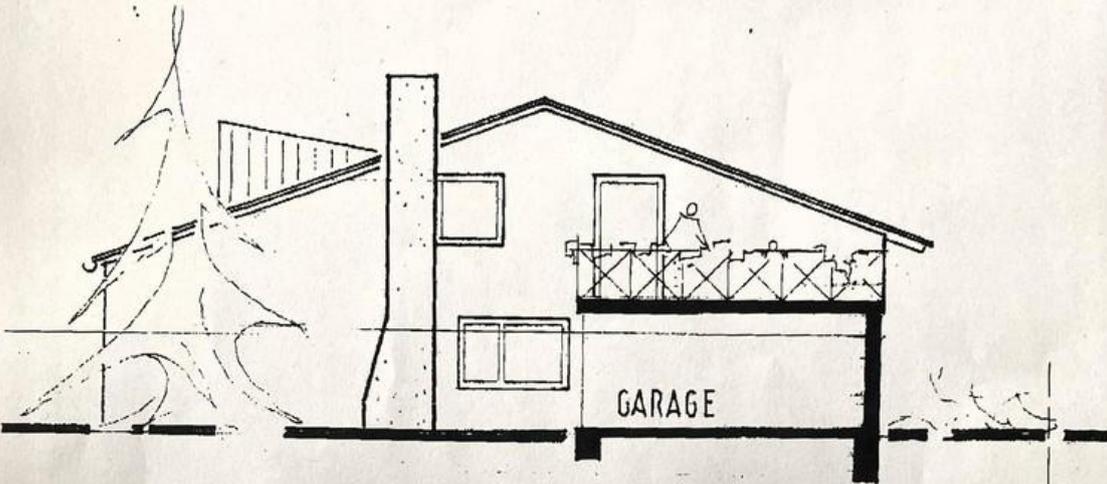


Kellerraum 1

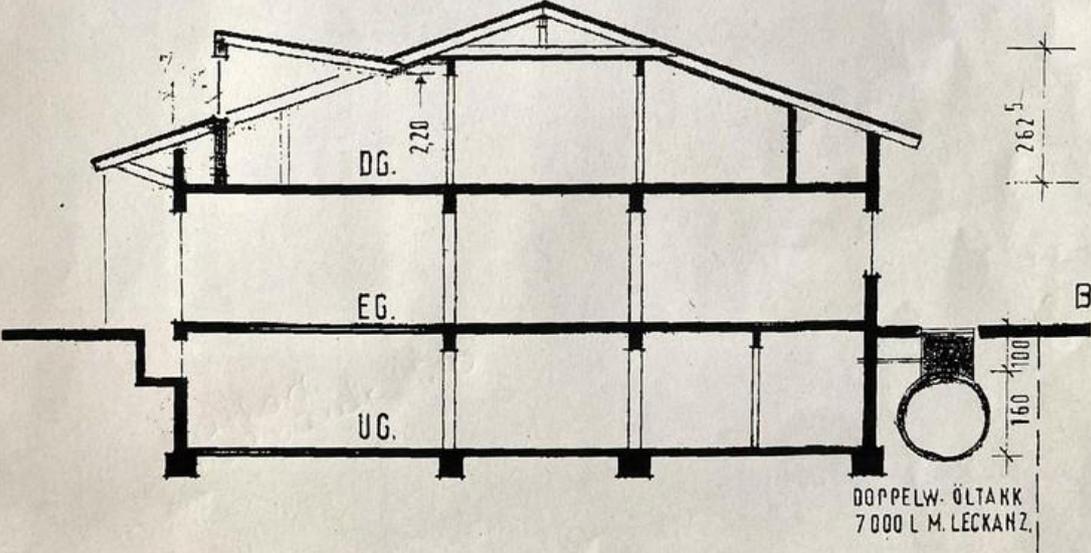


Kellerraum 2

Exposé - Grundrisse

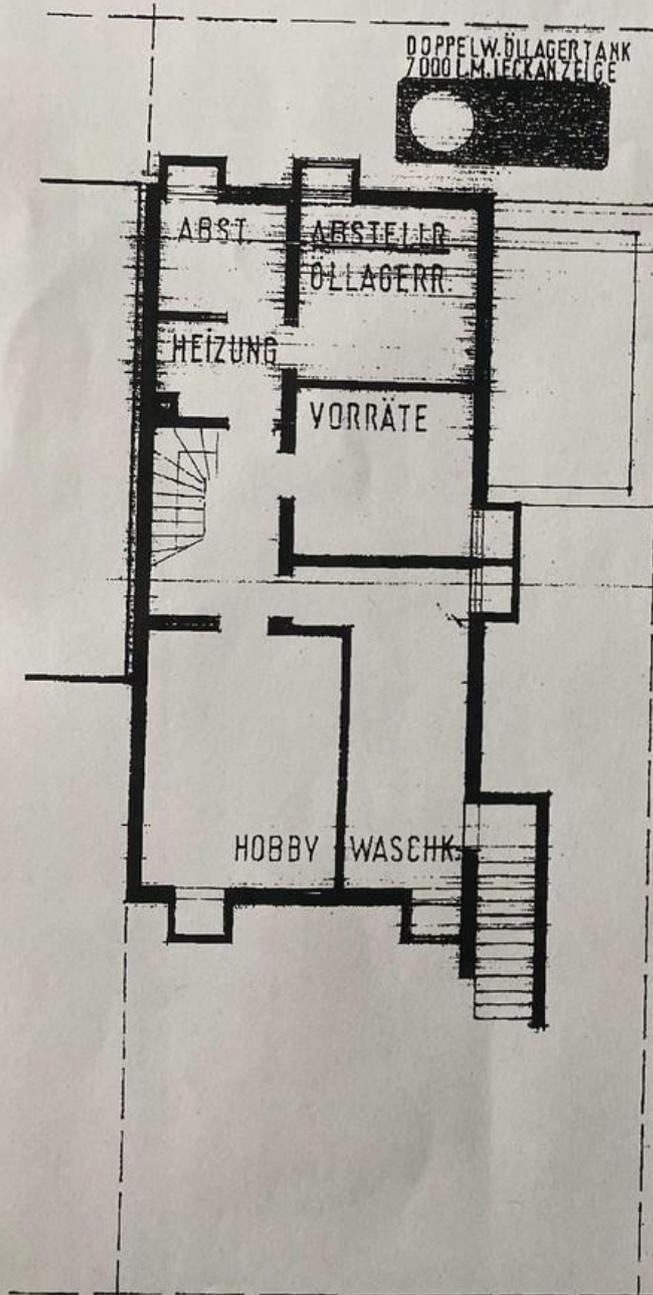


OST SEITE



SCHNITT

Exposé - Grundrisse

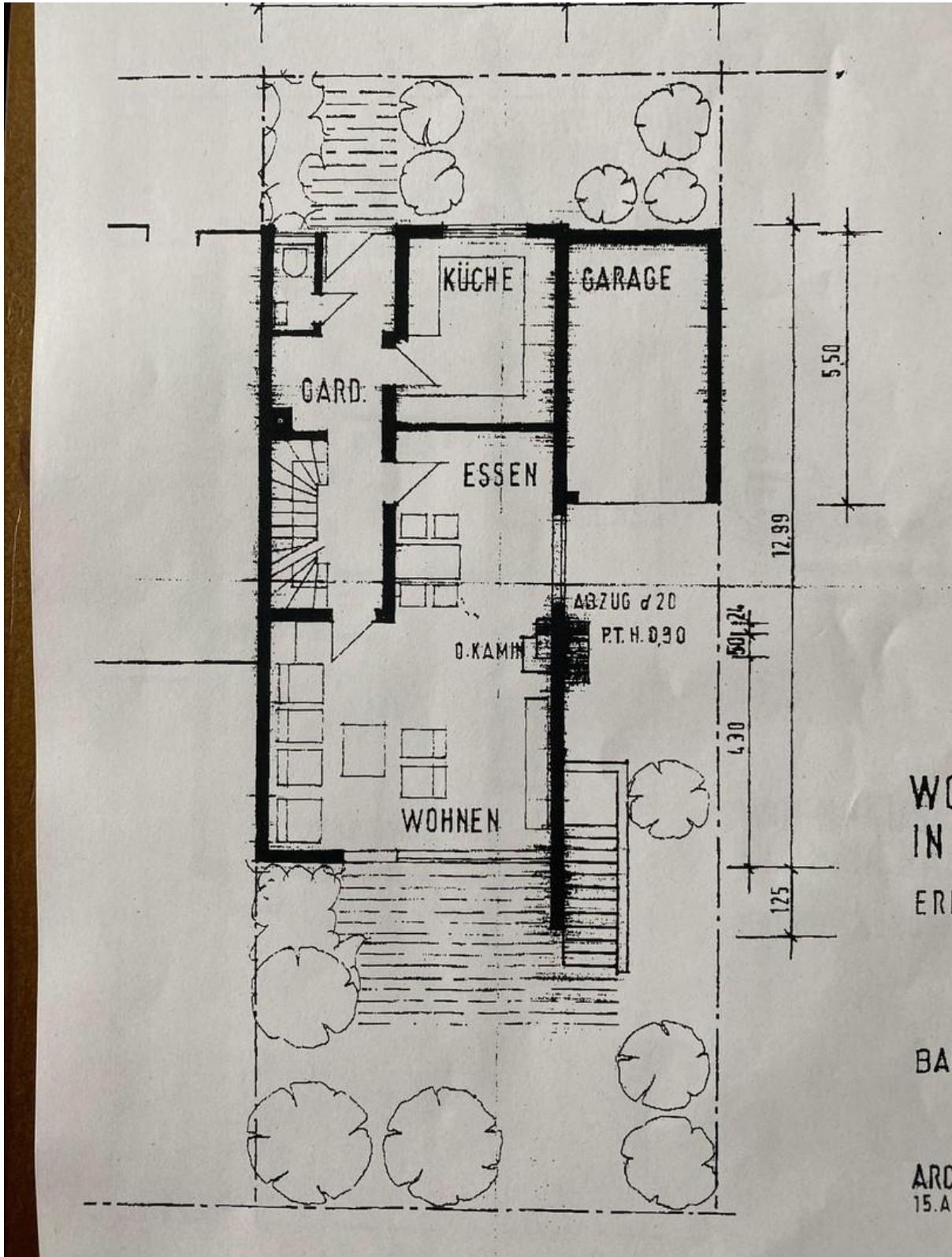


Genehmigt!
Entscheidung der
Baugenehmigungsbehörde Wablingen
vom 22. JUNI 1987

WOHNHAUS UMBAU
IN HOHENACKER

UNTERGESCHOSS M.1:100

Exposé - Grundrisse

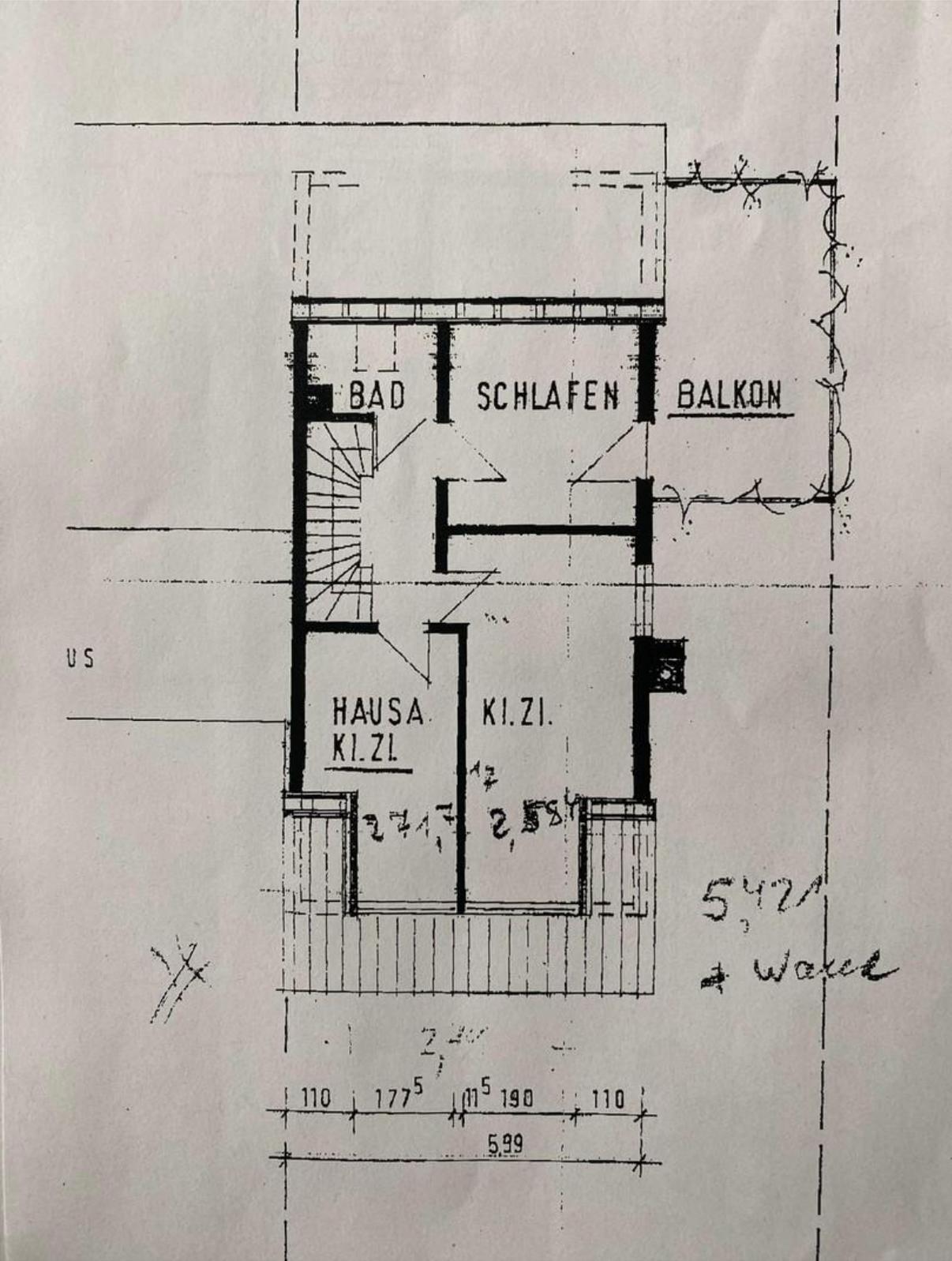


WO
IN
ERI

BA

ARC
15.A

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Doppelwohnhaus in Ehenacker Hausteil B - Werner Schittenhelm

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoss

Wohn- u. Esszimmer	$5,51 \times 4,68 = 25,79$ $3,07 \times 3,95 = 12,13$		37,92 qm
Küche	$2,89 \times 3,76 = 10,87$ $0,18 \times 1,76 = 0,32$		11,19 qm
WC	$0,48 \times 1,76 =$		1,55 qm
Gard. u. Kochplatz	$2,26 \times 1,96 = 4,43$ $1,26 \times 3,62 = 4,56$		8,99 qm
ab Kamin	$0,45 \times 0,45 = 0,20$		8,79 qm
Wandfang	$1,38 \times 1,76 =$	2,45 qm	61,66 qm

Dachgeschoss

(Raumteile von 1,00-2,00 m lichte Höhe sind zur Hälfte berechnet)

Schlafzimmer	$3,20 \times 3,08 = 9,86$ $3,20 \times \frac{1,30}{2} = 2,08$		11,94 qm
Kinderzimmer	$2,76 \times 3,21 = 8,86$ $2,76 \times \frac{1,30}{2} = 1,79$		10,65 qm
	$0,44 \times 1,63 = 0,72$		11,37 qm
Bad und WC	$2,26 \times 1,26 = 2,85$ $2,26 \times \frac{1,30}{2} = 1,47$		4,32 qm
	$1,51 \times \frac{0,50}{2} = 0,38$ $\frac{4,56}{2} =$		4,70 qm
ab Kamin	$0,45 \times 0,55 = 0,25$		4,45 qm
Hausarbeitsraum	$2,63 \times 1,51 = 3,97$ $2,63 \times \frac{1,30}{2} = 1,71$		5,68 qm
Kochplatz	$2,45 \times 1,20 =$	4,14 qm	4,14 qm
			99,10 qm
	abzgl. 3 % für Putz u. Belag		<u>2,97 qm</u>
	Wohnfläche aus.		96,13 qm

Wohnfläche Garage	$2,73 \times 5,52 =$	15,24 qm	
	abzgl. 3 %	<u>0,46 qm</u>	
Hobbyraum		14,78 qm	
Vorplatz		4,14 qm	= + 18,92 qm
			115,13 qm

Exposé - Grundrisse

Doppelwohnhause in Hohenacker Maustall B - Werner Schlotterfeld

Berechnung des unbebauten Raumes nach DIN 277

Wohnhaus

1.) Überbaute Fläche $6,00 \times 12,99 = 77,94 \text{ qm}$
 zuzügl. überdachter
 Sitzplatz $6,00 \times 1,25 = 7,50 \text{ qm}$

2.) Umbauter Raum

Untergeschoß $77,94 \times 2,40 = 187,06 \text{ cbm}$
 Erdgeschoß $77,94 \times 2,62^{\frac{5}{6}} = 204,59 \text{ cbm}$
 überd. Sitzplatz $7,50 \times 3,60 = 27,00 \text{ cbm}$
 Dachgeschoß $6,00 \times 12,99 \times 1,20 = 93,53$
 $6,00 \times \frac{12,60}{2} + 4,80 \times 1,42^{\frac{5}{6}} = 74,59$
 $6,00 \times 4,80 \times \frac{0,80}{2} = 11,52$
 179,44

Hiervon sind ausgebaut

$6,00 \times 9,25 \times 1,75 = 97,13$
 $6,00 \times \frac{9,25}{2} + 4,81 \times 0,87^{\frac{5}{6}} = 36,91$ 134,04 cbm

und unausgebaut

$179,44 - 134,04 = 45,40 \times \frac{1}{3} = 15,13 \text{ cbm}$

zus. 567,82 cbm

Garage

1.) Überbaute Fläche $3,00 \times 6,00 = 18,00 \text{ qm}$

2.) Umbauter Raum $18,00 \times 2,35 = 42,30 \text{ cbm}$

Aufgestellt, Hohenacker, 25.11.1974

Architekt: Hans W ö r n e r
 Freier Architekt
 7051 Hohenacker
 Wiesenstraße 28
 Tel. 0715/814 58