

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



seitliche Ansicht



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garderobe



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Essplatz



# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer

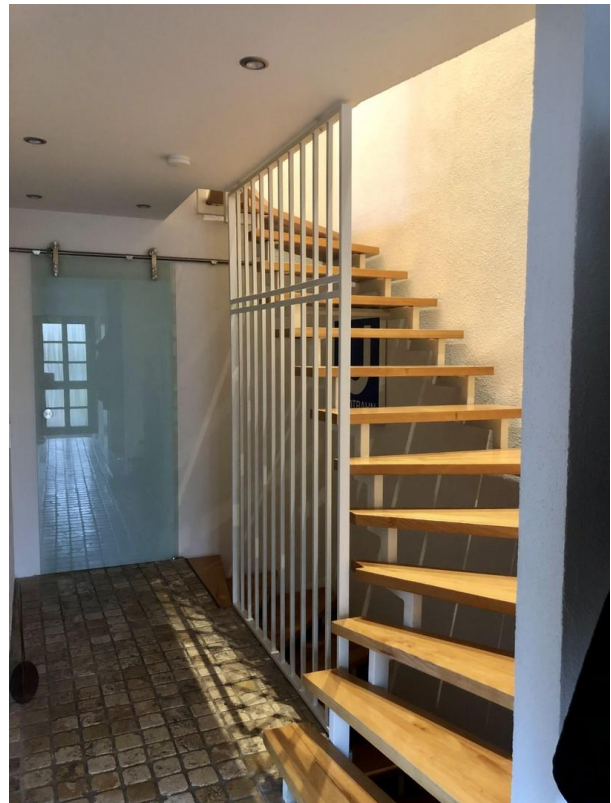




# Exposé - Galerie



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



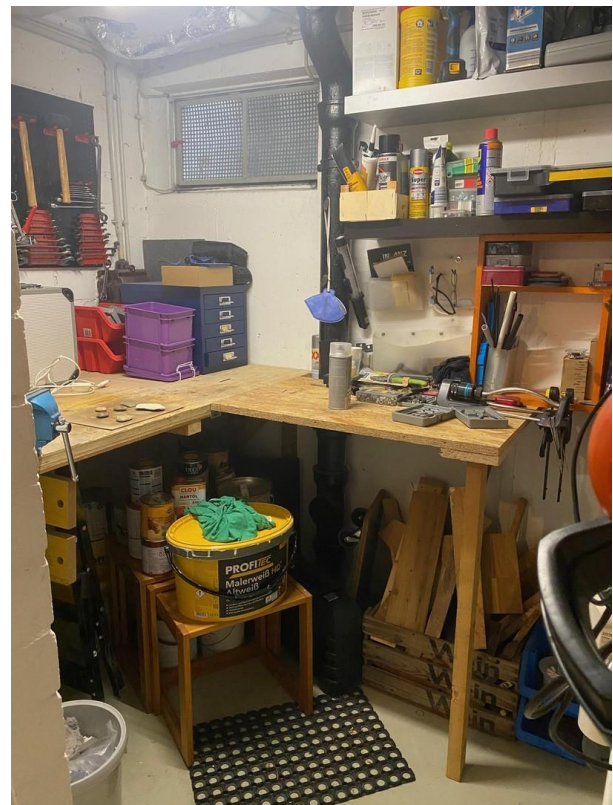
# Exposé - Galerie



Waschküche



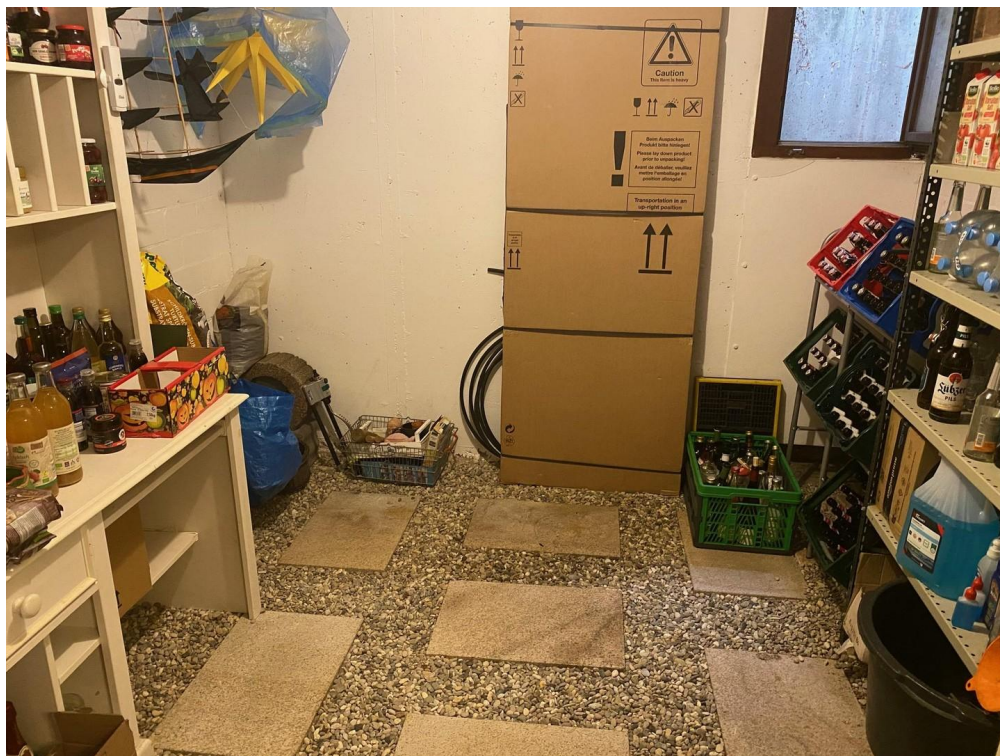
Heizung



# Exposé - Galerie



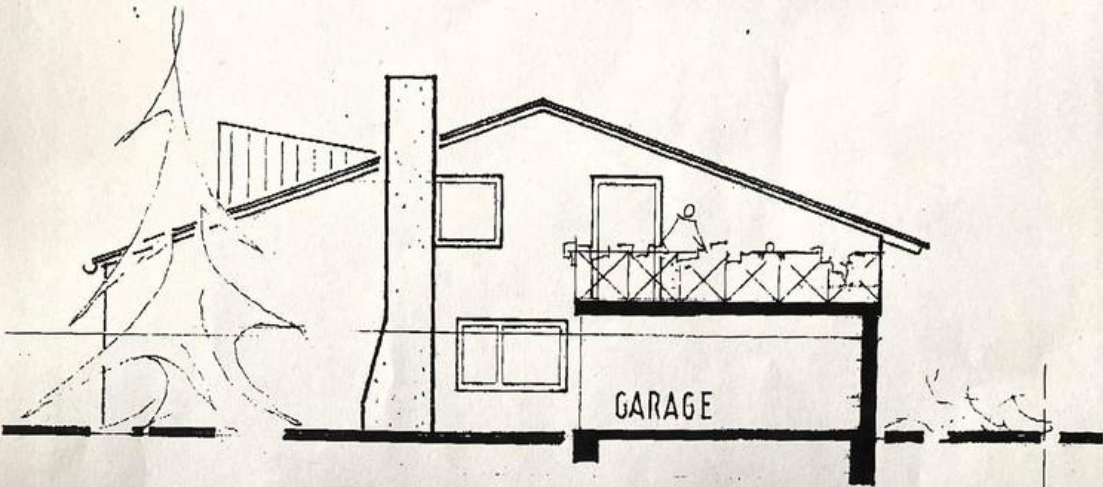
Kellerraum 1



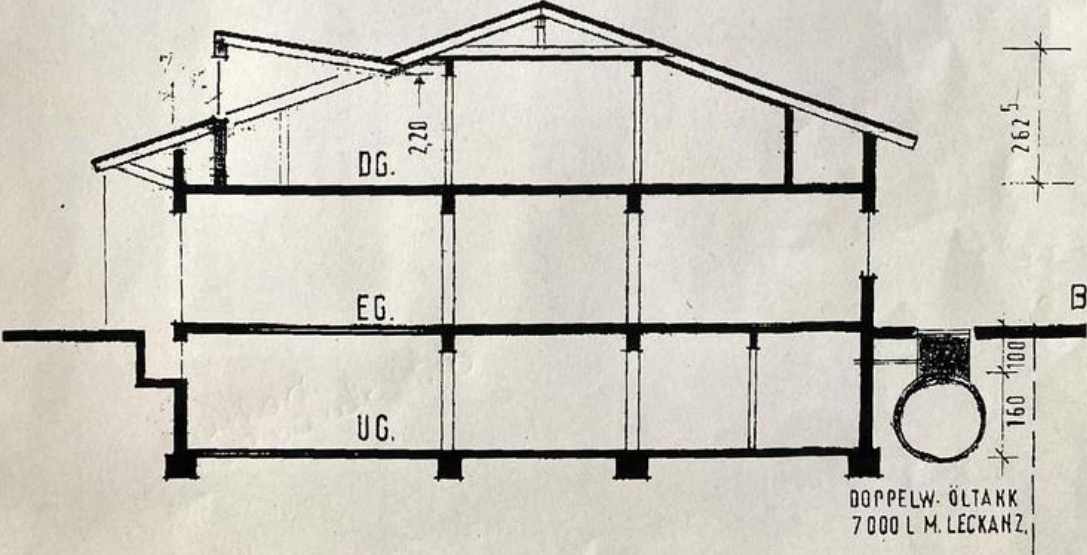
Kellerraum 2



# Exposé - Grundrisse

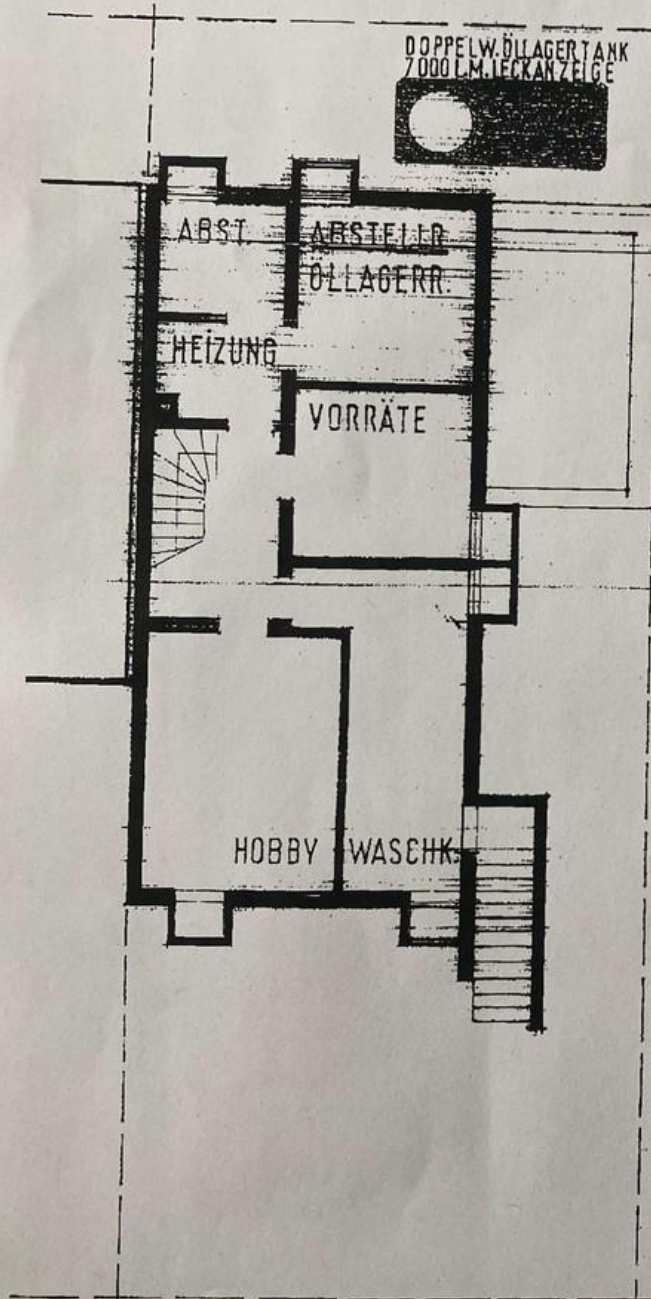


OST SEITE



SCHNITT

# Exposé - Grundrisse



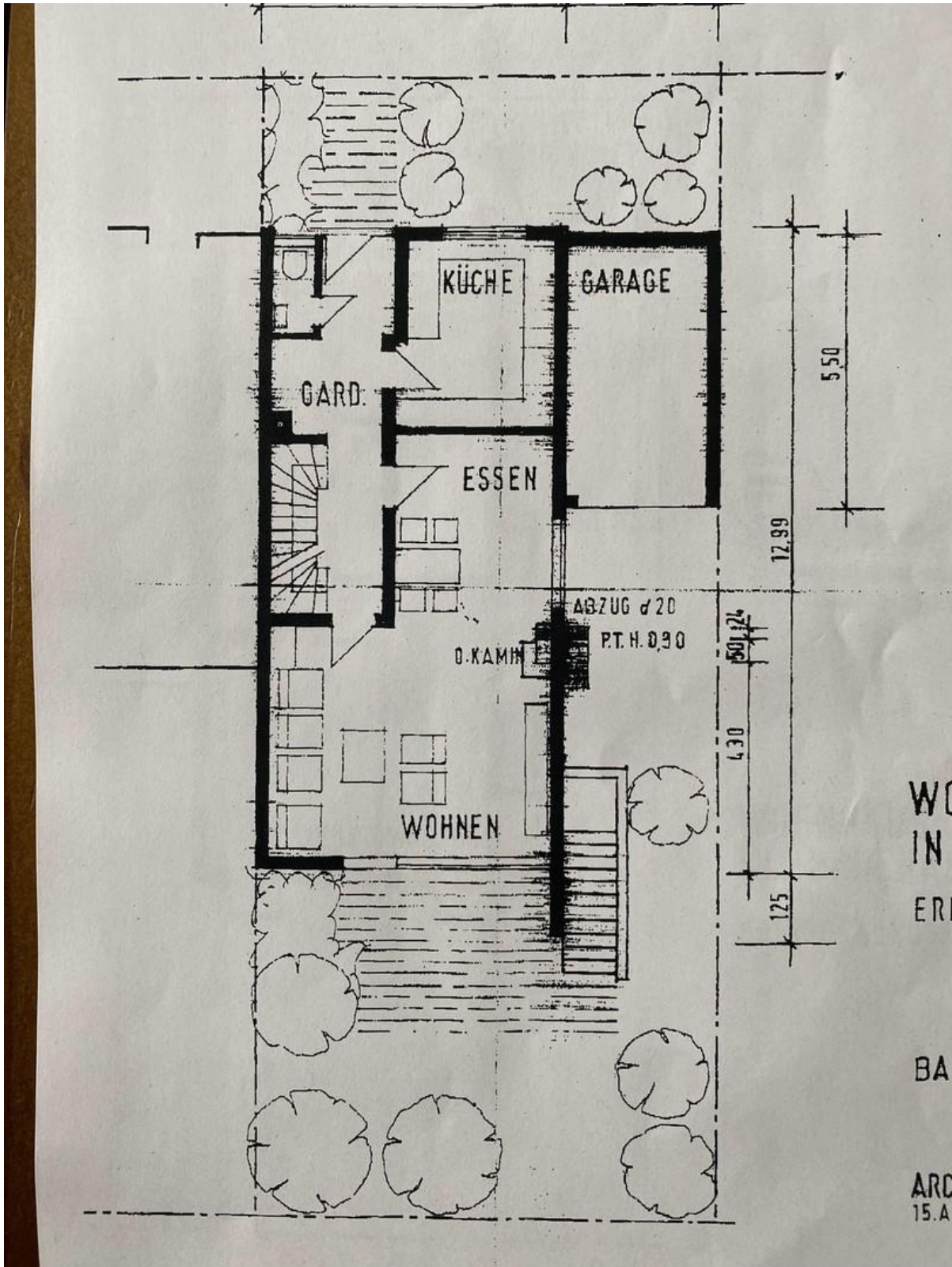
Genehmigt!  
Entscheidung der  
Baugenehmigungsbehörde Waiblingen  
vom 22. JUNI 1987

WOHNHAUS UMBAU  
IN HOHENACKER

UNTERGESCHOSS M.1:100



# Exposé - Grundrisse

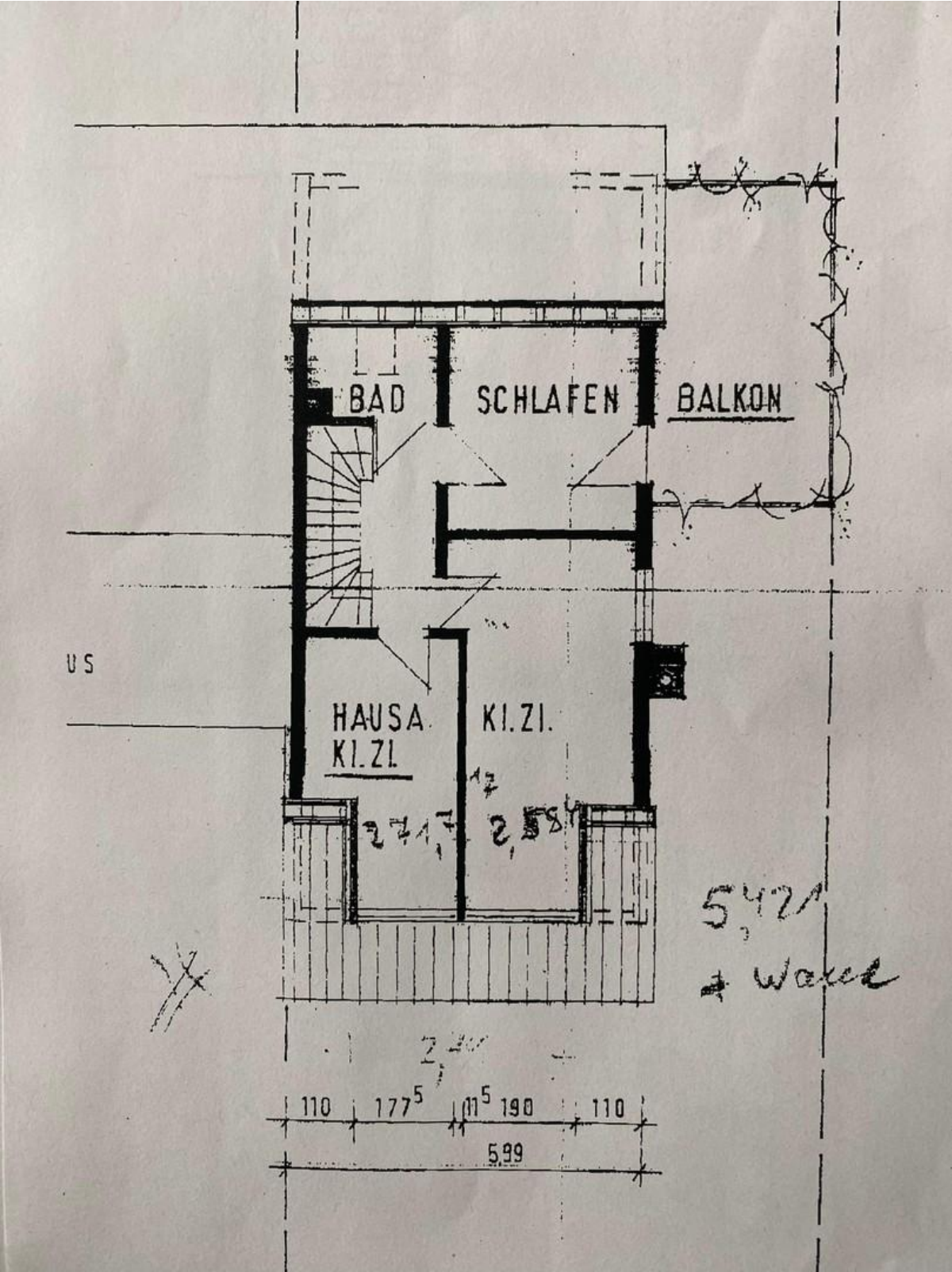


WO  
IN  
ERI

BA

ARC  
15.A

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Doppelwohnhaus in Eichenacker 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	$0,48 \times 1,76 =$		0,85 qm
Gard. u. Kochplatz	$2,26 \times 1,96 = 4,43$ $1,26 \times 3,62 = 4,56$		8,99 qm
ab Kamin	$0,45 \times 0,45 = 0,20$		0,20 qm
Wandfang	$1,38 \times 1,76 =$		2,43 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
	$0,44 \times 1,63 = 0,72$		0,72 qm
Bad und WC	$2,26 \times 1,26 = 2,85$ $2,26 \times \frac{1,30}{2} = 1,47$		4,32 qm
	$1,51 \times \frac{0,50}{2} = 0,38$ $\frac{4,56}{2} =$		2,18 qm
ab Kamin	$0,45 \times 0,55 = 0,25$		0,25 qm
Hausarbeitsraum	$2,63 \times 1,51 = 3,97$ $2,63 \times \frac{1,30}{2} = 1,71$		5,68 qm
Kochplatz	$2,45 \times 1,20 =$		2,94 qm
			99,10 qm
abzgl. 3 % für Putz u. Belag			2,97 qm
			96,13 qm

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

# Exposé - Grundrisse

## Doppelwohnhause in Hohenacker Maustall B - Werner Sebastianfeld

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 Werner  
 Freier Architekt  
 7051 Hohenacker  
 Wiesenstraße 28  
 Tel. 0715/814 58