

Exposé

Doppelhaushälfte in Eutingen im Gäu Doppelhaushälfte mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-317668

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.300 € + NK**

72184 Eutingen im Gäu
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	624,00 m ²	Übernahmedatum	15.05.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	79,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eutingen im Gäu im Ortsteil Rohrdorf.

Idyllisch am Ortsrand und nur 50 km südlich von Stuttgart, wartet eine moderne Doppelhaushälfte auf seine neuen Bewohner. Hier genießen Sie die Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Großstadt. Die Doppelhaushälfte steht Ihnen ab 15.05.2025 für den Bezug zur Verfügung – perfekt für eine Familie oder Paare die einen Ort zum Wohlfühlen suchen.

Nähe zur Natur: Die Umgebung bietet reichlich Gelegenheit für Outdoor-Aktivitäten. Genießen Sie Spaziergänge, Radtouren oder erholsame Stunden in der Natur, die nur einen Steinwurf entfernt ist.

Die Doppelhaushälfte befindet sich an einer Hauptstraße.

Beschreibung des Hauses:

In die Doppelhaushälfte gelangen Sie über eine Stufe ins Haus. Die Eingangstüre ist überdacht und schützt Sie oder Ihre Gäste bei schlechtem Wetter. Ein großer Briefkasten ist unter der Überdachung angebracht. Die Haustüre mit Milchglas sorgt für Tageslicht im Windfang.

Wenn Sie das Haus über das Erdgeschoss betreten, gelangen Sie über den Windfang in ein Gäste-WC mit einem kleinen Handwaschbecken und Spiegelschrank (Fliesen Boden anthrazit, Wand weiß – halbhoch gefliest, Fenster Milchglas), ein Vorratsraum oder eine Garderobe. Die offene Wohn-/Essküche schließt an den Windfang an. Das EG ist mit anthrazitfarbenen Fliesen vollständig gefliest. Des Weiteren gibt es eine Sprechanlage für die Haustüre. Eine große Terrasse schließt an das Wohn-/Esszimmer an und führt direkt in den großen Garten. Der Garten ist vollständig eingezäunt und kann durch ein abschließbares Gartentor von außen betreten werden. Ein Sichtschutz zum Nachbarn und zur Straße wurde angebracht.

Ein offenes Treppenhaus, ausgestattet mit einer Holzterasse (Buchenholz) verbindet die Stockwerke miteinander. Alle Zimmertüren sind weiß.

Vom Erdgeschoss über das offene Treppenhaus gelangen Sie in den Keller, dieser ist vollständig mit anthrazitfarbenen Fliesen gefliest. Im Kellergeschoss befindet sich ein Hobbyraum mit einem großen Fenster und einem kleinen Fenster die jeweils über einen Lichtschacht mit viel Tageslicht versorgt werden. Ebenfalls befindet sich im Kellergeschoss ein Vorratsraum mit einem kleinen Fenster und einem Lichtschacht sowie die Waschküche/Technik die mit zwei kleinen Fenstern über einen Lichtschacht mit Tageslicht versorgt werden. In der Waschküche befindet sich außer der Heizung/Wärmetechnik und Elektrik ein Waschbecken, sowie ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner. Des Weiteren wurde im Technikraum eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Diese Anlage sorgt unter anderem für weniger Kalk bei Ihren Elektrogeräten (Kaffeemaschine, Wasserkocher usw.), Sanitäranlagen, geringerer Waschmittelverbrauch usw..

Weiter bei Bemerkung zur Ausstattung:

Ausstattung

Im ersten Obergeschoss, welches Sie über das offene Treppenhaus vom Erdgeschoss aus erreichen befindet sich ein gefliester Flur mit anthrazitfarbenen Fliesen. Vom Flur aus gelangen Sie in das Schlafzimmer mit Ankleide und die zwei weiteren Zimmer im Obergeschoss sowie das Vollbad. Die Schlafräume/Zimmer sind mit Laminat ausgestattet.

Ausstattung Bad Obergeschoss: Badewanne, große Dusche (120 x 90), WC sowie ein Waschbecken. Das Bad ist raumhoch mit weißen Fliesen gefliest, der Boden ist anthrazitfarbig gefliest. Es befinden sich ein Spiegelschrank und ein Handtuchheizkörper, der für zusätzliche Wärme sorgt, im Badezimmer. Die Fenster im Badezimmer sind mit Milchglas ausgestattet.

Im Dachgeschoss welches Sie ebenfalls über das Treppenhaus und einen kleinen Flur mit anthrazitfarbenen Fliesen erreichen, befindet sich ein vollständig ausgebautes großes Zimmer mit einer großen Dachgaube die viel Licht in das Zimmer lässt. Im Zimmer wurde Laminat verlegt. Ein Duschbad das Sie über den Flur erreichen ist ausgestattet mit einer Dusche mit Glaskabine, Waschbecken und Spiegelschrank, WC sowie einem großen Dachfenster, das für viel Tageslicht im Bad sorgt. Das Bad ist gefliest (Boden anthrazit und Wände weiß). Der Flur

wird durch ein Dachfenster mit Tageslicht versorgt. Die Dachfenster sind mit einem Rollladen ausgestattet.

Aufgrund der eingebauten Wärmepumpe (Splitgerät) sind alle Wohnräume sowie der Hobbyraum mit Fußbodenheizung, die für eine behagliche Wärme sorgt, ausgestattet. An allen Wänden befindet sich ein Kalkputz, der für ein sehr gutes Wohnklima sorgt. Des Weiteren befindet sich eine Lüftungsanlage im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Es wurden im gesamten Haus weiße Kunststofffenster eingebaut. Alle Fenster im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind mit einem Rollladen ausgestattet.

Auf dem Dach befindet sich eine Sat-Anlage.

Bei der Internetverbindung kann eine Highspeed-Verbindung hergestellt werden.

Der Einbau einer Küche obliegt dem Mieter.

Die Pflege des Gartens obliegt alleinig dem Mieter.

Eine Garage (extra Länge 7,5 m) mit einem elektrischen Garagentor, Starkstrom und einer separaten Türe sowie ein Stellplatz sind vorhanden.

Zur Kaltmiete der Doppelhaushälfte kommt die Miete der Garage in Höhe von 50,00€ hinzu.

Im Landkreis Freudenstadt ist der Mieter selbst für die Mülltonnen zuständig. Die Müllgebühren sind nicht in den Nebenkosten enthalten.

Die Kosten für die Heizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe) die mit Strom betrieben wird, sind ebenfalls nicht in den Nebenkosten enthalten. Der Vertrag für den Wärmestrom wird direkt mit dem Stromversorger geschlossen.

Für den Winterdienst rund um das Grundstück ist der Mieter verantwortlich und übernimmt hierfür die Verkehrssicherungspflicht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Willkommen im idyllischen Rohrdorf, dem kleinsten Ortsteil der Gemeinde Eutingen im Gäu mit ca. 795 Einwohnern. Rohrdorf befindet sich im ländlichen Raum am Rande des Verdichtungsraumes mittlerer Neckar (Region Stuttgart) in der Region nördlicher Schwarzwald im Landkreis Freudenstadt und ist die östlichste Gemeinde des Landkreises.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zu Feldern und Wiesen zwischen dem neuen Bahnhof Eutingen und Weitingen. Der Eutinger Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt und hat gute Zugverbindungen beispielsweise nach Stuttgart oder Singen. Ebenfalls besteht eine gute Anbindung an die A81 Ausfahrt Rottenburg/Ergenzingen ca. 8 km oder die Ausfahrt Horb ca. 9 km. Außerdem besteht eine gute Anbindung in das schöne Neckartal. Freudenstadt ist ca. 30 km entfernt.

Ein Kindergarten der Öffnungszeiten von 7 Uhr bis 17 Uhr anbietet ist in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) zum Haus vorhanden.

Des Weiteren gibt es einen neuen Waldkindergarten der ab Januar 2025 von 07:45 Uhr bis 13:45 Uhr geöffnet hat. Der Waldkindergarten ist ca. 1,2 km von der Doppelhaushälfte entfernt.

Die Grundschule ist in Eutingen im Gäu oder in der Nachbargemeinde Weitingen (ca. 1,5 km vom Haus entfernt). Weiterführende Schulen sind in der Umgebung beispielsweise in Horb oder Rottenburg.

Ein Bäcker hat am Samstag in Rohrdorf für Sie geöffnet (6:45-9:30 Uhr).

Es gibt beispielsweise folgende Freizeitaktivitäten:

- Fußball, Tennis, Lauffreizeit, Radfahren (Sportgemeinschaft Rohrdorf), Selbstverteidigung, uvm.

- Feuerwehr, Narrenzunft uvm.
- Förderverein für Kultur und Gemeinschaft, Bücherschrank

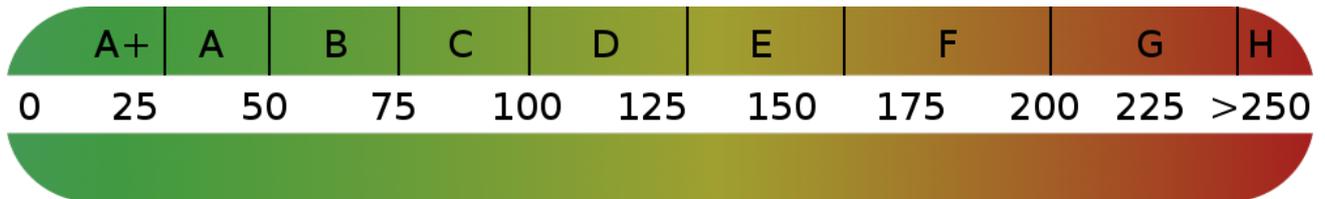
In der Gemeinde Eutingen finden Sie alles, was zum Leben benötigt wird. Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Bankfiliale, Friseur, Tankstelle, Recyclingcenter, uvm.. Ein Wochenmarkt ist am Donnerstagvormittag in der Nachbargemeinde Weitingen, wo Sie regionale Produkte direkt vom Erzeuger kaufen können. Auch finden Sie in Eutingen Möglichkeiten ein Restaurant zu besuchen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Haus mit Garage

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



EG - Windfang



EG - Gäste WC

Exposé - Galerie



EG - Garderobe



EG - Windfang / Treppenhaus

Exposé - Galerie



EG - Treppenhaus



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



UG - Hobbyraum



UG - Hobbyraum

Exposé - Galerie



UG - Vorrat



UG - Technik

Exposé - Galerie



UG - Heizung



OG - Kind 2

Exposé - Galerie



OG - Kind 2



OG - Kind 1

Exposé - Galerie



OG - Kind 1



OG - Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie



OG - Bad Waschbecken



OG - Bad WC



OG - Bad Badewanne

Exposé - Galerie



OG - Bad Dusche



OG - Bad Dusche



DG - Treppenhaus

Exposé - Galerie



DG - Flur



DG - Zimmer

Exposé - Galerie



DG - Zimmer



DG - Flur/Bad



DG - Bad Waschbecken

Exposé - Galerie

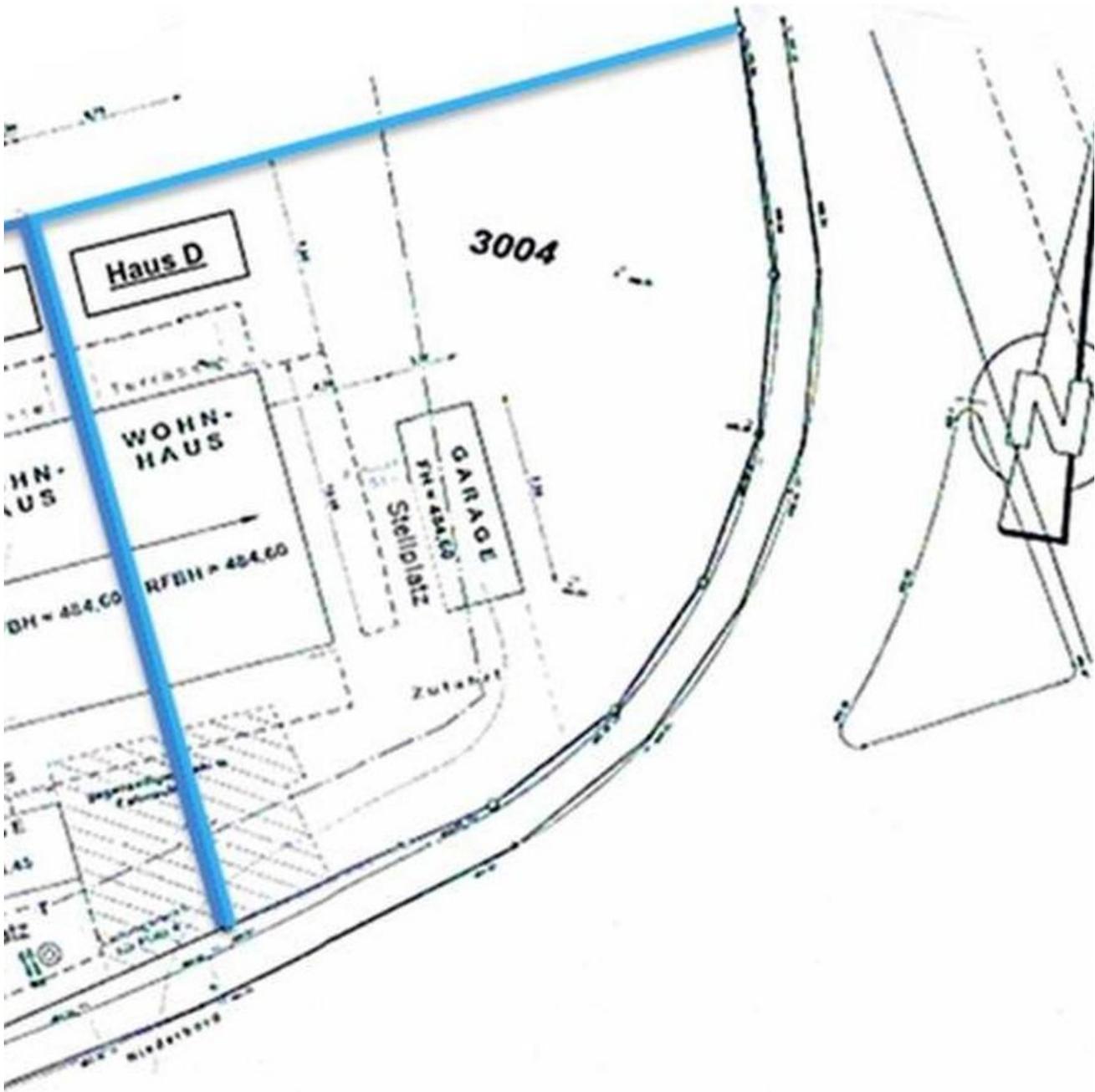


DG - Bad WC



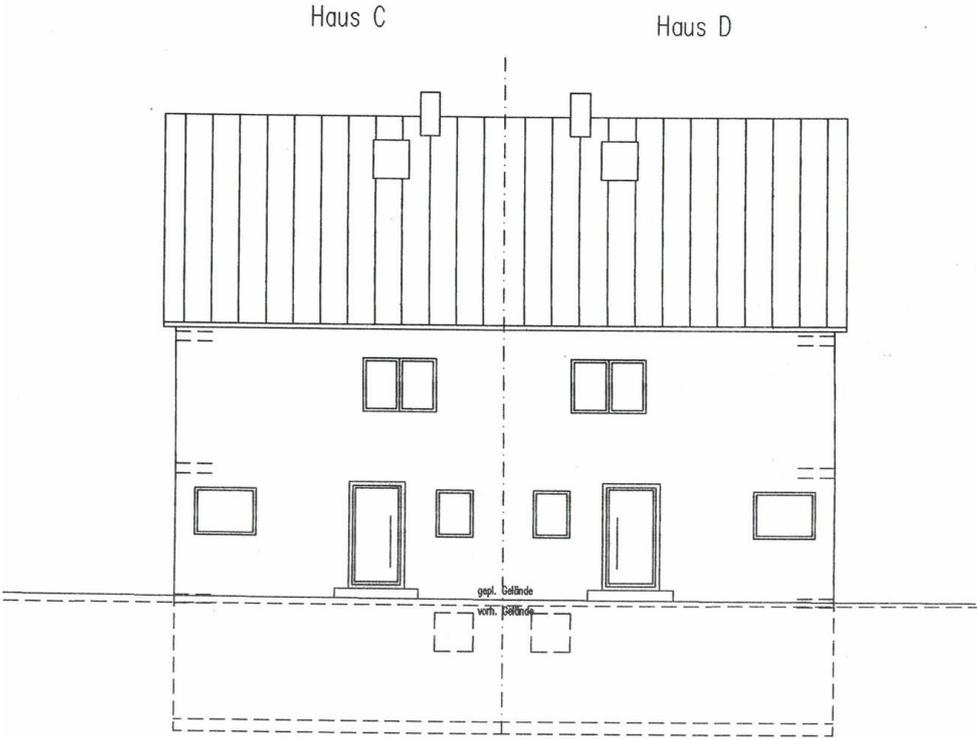
DG - Bad Dusche

Exposé - Grundrisse

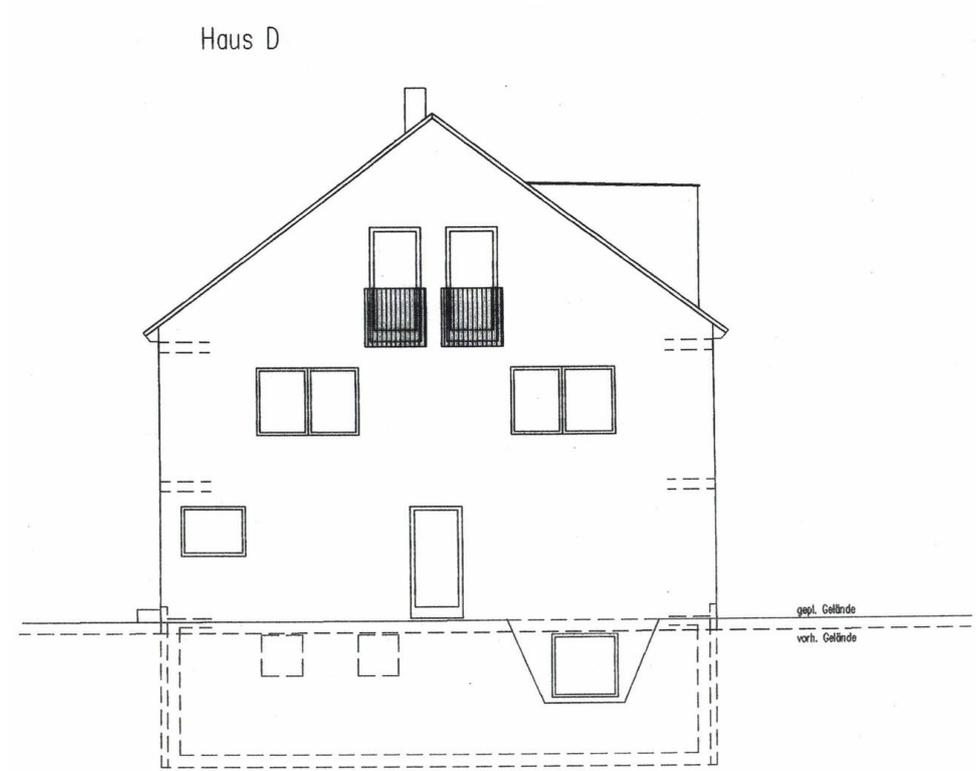


Lageplan

Exposé - Grundrisse

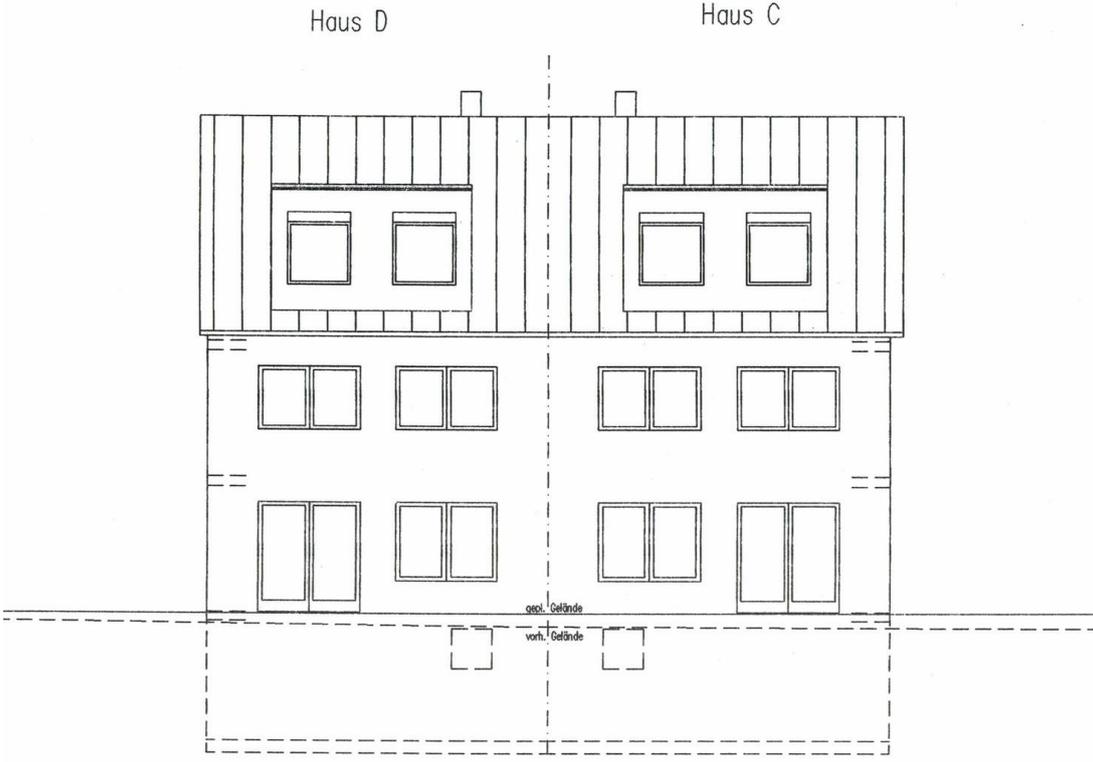


Haus Eingang

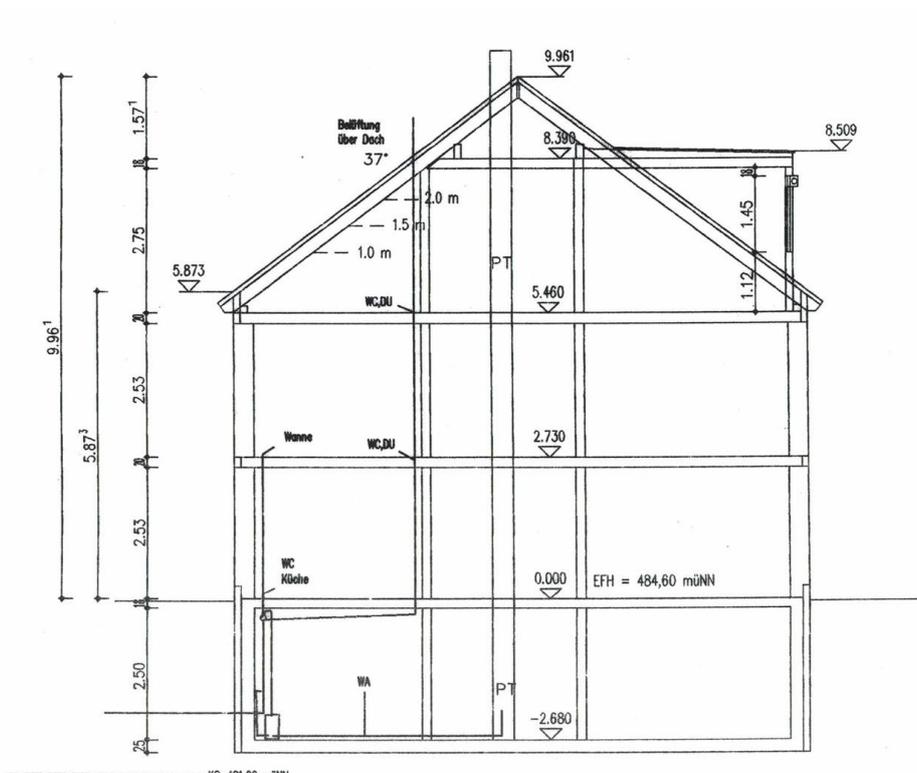


Haus Seite

Exposé - Grundrisse

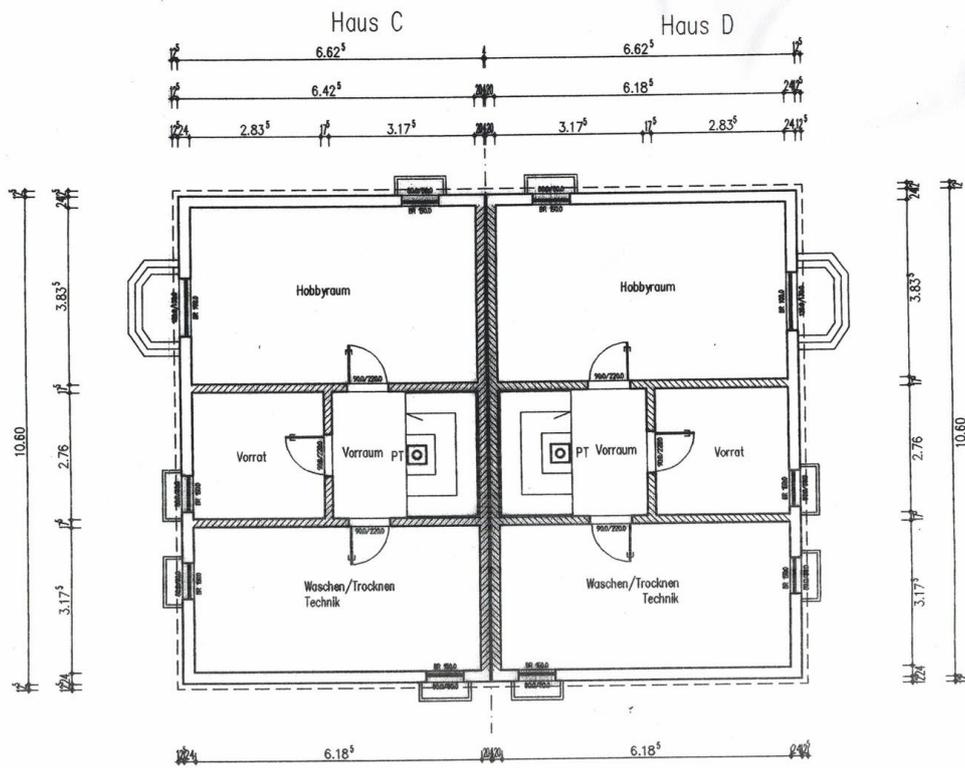


Haus Terrasse

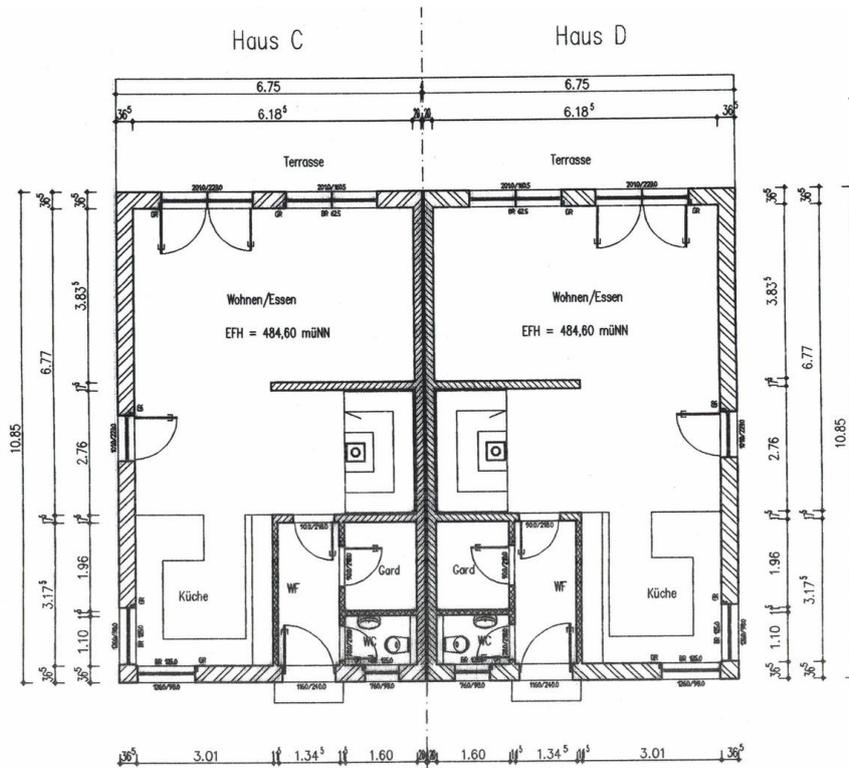


Querschnitt

Exposé - Grundrisse

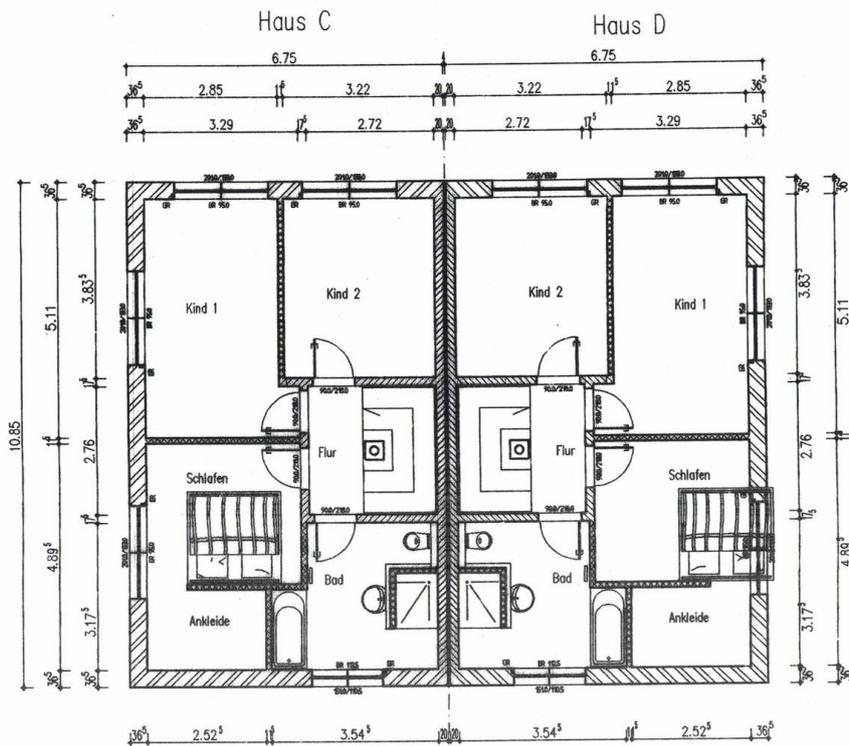


UG

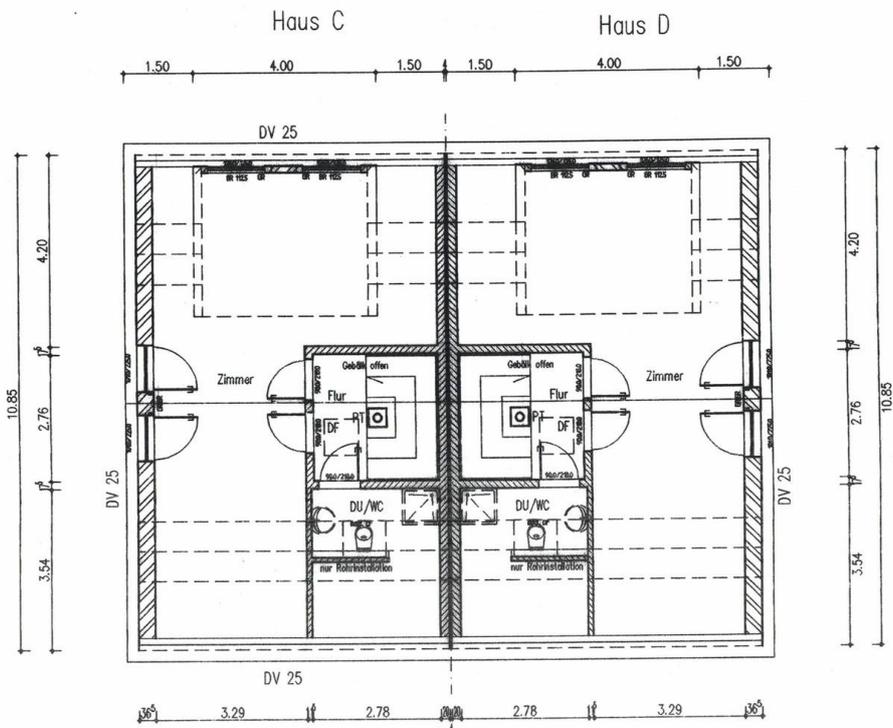


EG

Exposé - Grundrisse



1. OG



DG