

Exposé

Mehrfamilienhaus in Plochingen

Exklusives und großes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage von Plochingen



Objekt-Nr. **OM-319543**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Nachlass-Kanzlei Panz

73207 Plochingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	948,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	122,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches und exklusives Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, das sich in einer der begehrten Lagen von Plochingen befindet. Das 1963 massiv erbaute Anwesen besticht durch seine hochwertige Bauweise, großzügige Raumaufteilung und einen tollen Garten. Mit einer gigantischen Gesamtwohnfläche von ca. 265 m², einer Nutzfläche von ca. 122 m² und einem Grundstück von 948 m² bietet es viel Platz für Familien, Unternehmer und Menschen, die Exklusivität und Freiraum schätzen.

Dieses Haus eignet sich auch perfekt für Mehrgenerationenwohnen, genauso wie für eine große Familie oder großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen. Es kann flexibel als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden und bietet durch die zusätzlich vorhandene Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss: Großzügiges Wohnen auf ca. 105 m² Wohnfläche

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem exklusiven Ambiente. Das Herzstück des Hauses ist das weitläufige Wohnzimmer mit edlem Parkettboden, angeschlossenem Speisezimmer nebst Durchreiche von der Küche. Ein echtes Highlight ist bereits auf dieser Ebene der faszinierende Ausblick.

Neben dem Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, Garderobe, Flur und Balkon.

Das elegante Treppenhaus mit Marmorboden führt Sie in alle Etagen und verleiht dem Haus einen repräsentativen Charakter.

Obergeschoss: Wohnen auf ca. 106 m² Wohnfläche

Im Obergeschoss befindet sich analog zum Erdgeschoss eine weitere, gleich geschnittene Wohneinheit. Das Highlight hier ist definitiv der noch faszinierende Ausblick vom Wohn-/Arbeitszimmer hinunter ins Neckartal, bis hin zur Schwäbisch Alb, nach Stuttgart und in die Ferne.

Dachgeschoss: Hobby-/Wohnfläche auf ca. 67 m²

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie in zwei voneinander durch eine Türe abgetrennten Räumen ausreichend Platz für Hobbys, Arbeiten etc. Durch die Dachfenster sind auch diese Räumlichkeiten ausreichend belichtet. Ferner findet sich dort ein separates WC.

Einliegerwohnung: Vielseitig nutzbar und separat zugänglich

Im Untergeschoss befindet sich eine weitere Besonderheit des Hauses: Eine ca. 55 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie bietet ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer sowie eine separate Küche und ein Badezimmer. Perfekt geeignet für Gäste, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung.

Keller und Außenbereich: Komfort und Exklusivität

Das Haus verfügt über vier großzügige und durchgehend geflieste Kellerräume, die ausreichend Stauraum bieten. Auch findet sich dort eine Sauna. Besonders praktisch ist die Doppelgarage mit elektrischem Antrieb. Unterhalb der Garage, zugänglich über die Kellerräume und durch eine Türe abgetrennt, befindet sich der Heizöltank. Zusätzlich stehen vor den beiden Garagen zwei Stellplätze zur Verfügung.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere des Hauses. Der schön angelegte Garten mit überdachter Terrasse und gepflegtem Rasen bietet Platz zum Entspannen und Genießen. Ein idyllischer Sitzplatz und das Beet für eigene Anpflanzungen, wie Tomaten und Kräuter, machen den Garten zu einer kleinen Oase.

Ausstattung

Exklusive Ausstattung

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Marmorböden und edles Parkett.

Dieses traumhafte Anwesen vereint luxuriöses Wohnen mit einer einzigartigen Lage und ist ideal für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen, oder für Unternehmer, die auch zu Hause Gäste empfangen möchten.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Haus in Plochingen verzaubern!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Wohnlage in Plochingen: Leben in begehrter Halbhöhenlage

Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Plochingen, einer charmanten Stadt wenige Kilometer vor den Toren der Landeshauptstadt Stuttgart. Plochingen bietet als Weinbauort und Sitz vieler namhafter Unternehmen eine ideale Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Ruhe, was es zu einem beliebten Wohnort für Familien wie auch Berufstätige macht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

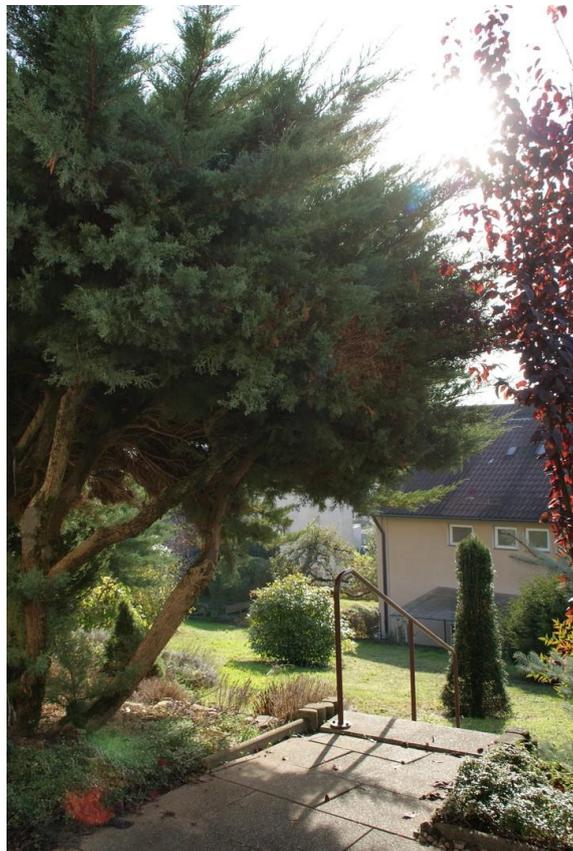
Plochingen überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn BAB 8, die schnelle Verbindungen nach Stuttgart/Karlsruhe sowie nach Ulm/München ermöglicht. Gleichzeitig genießen Sie hier die Nähe zur Natur: Wälder, Wander- und Radwege laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie das charmante Stadtzentrum von Plochingen, das mit Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten punktet. Die perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Willkommen im Paradies

Exposé - Galerie



Überdachte Ruheoase



Exposé - Galerie



Blick vom Garten 1



Blick vom Garten 2

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Entspannung mit Ausblick

Exposé - Galerie



Platz zum Arbeiten



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

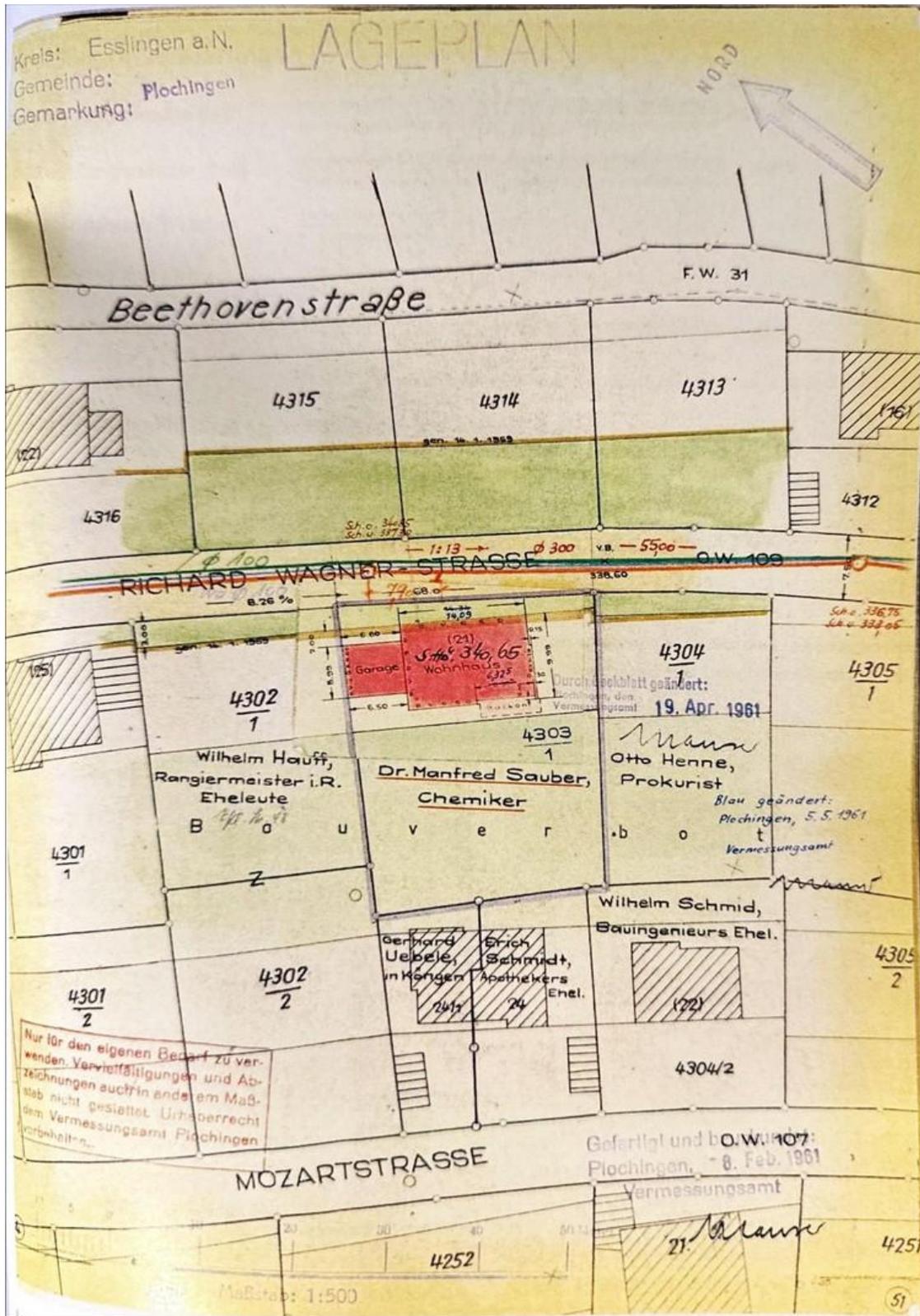


Exposé - Galerie



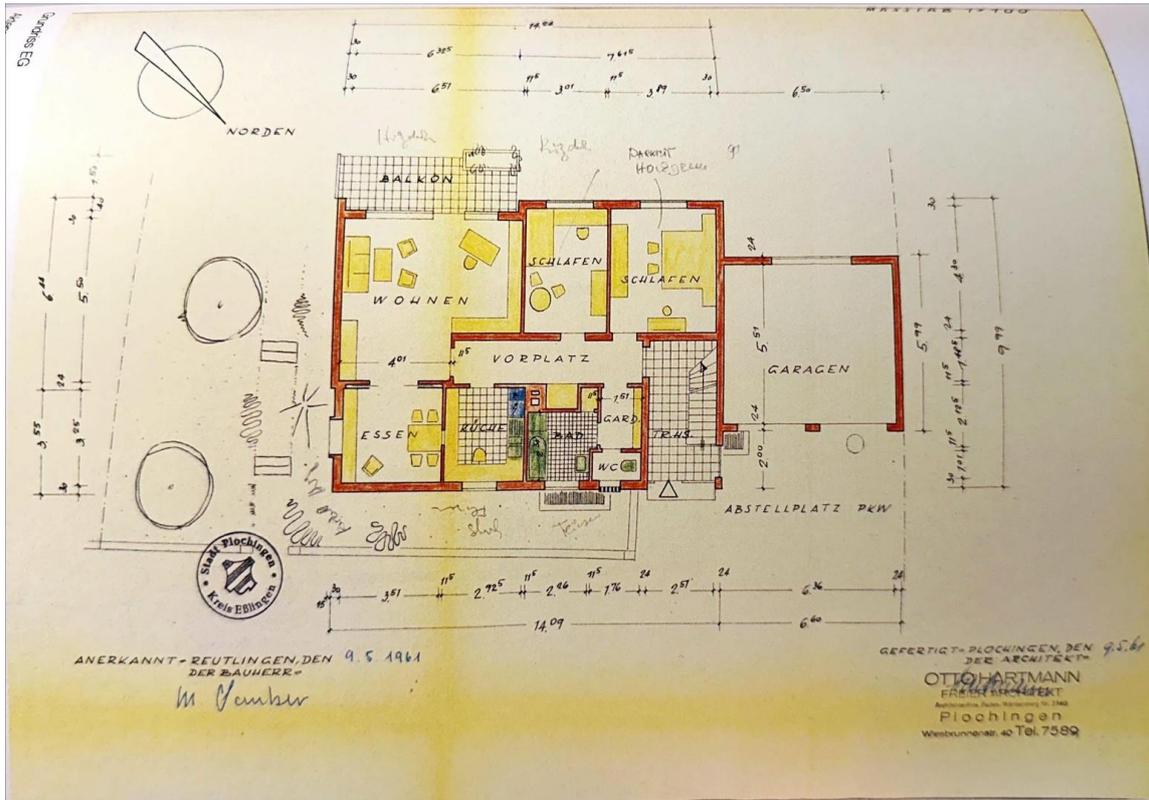
Wohnzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse

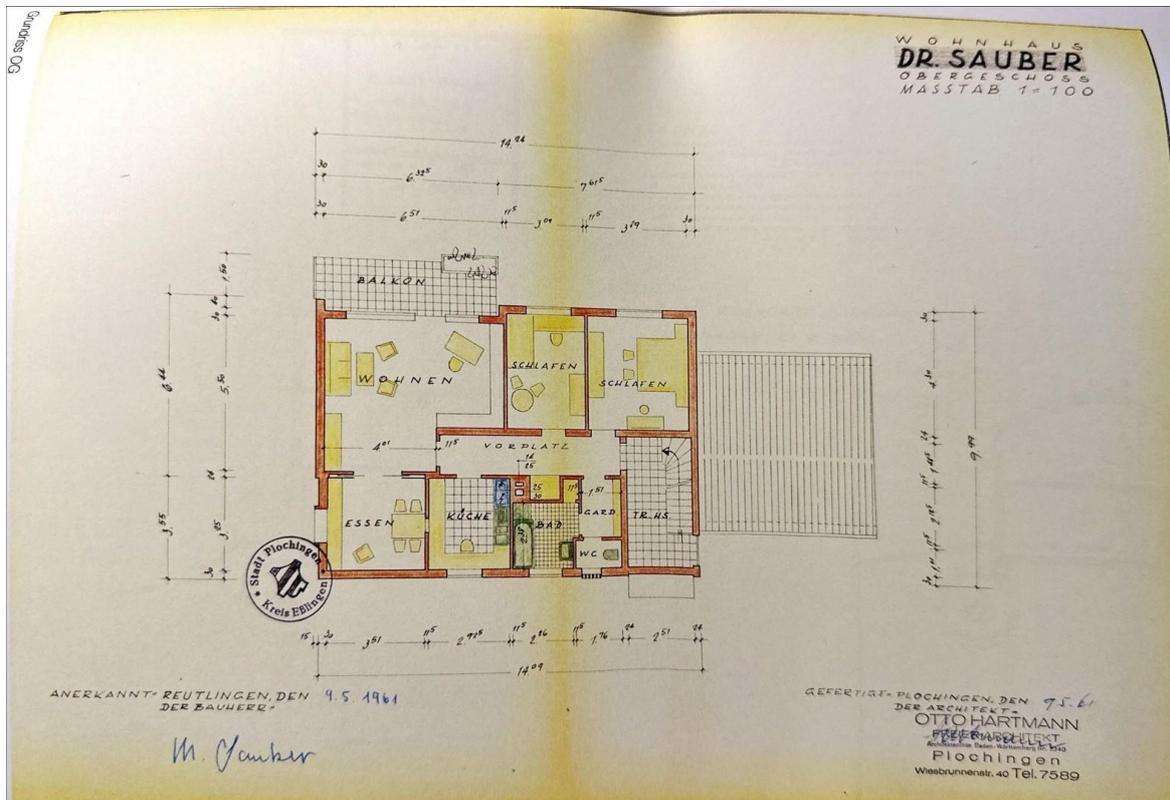


Lageplan

Exposé - Grundrisse

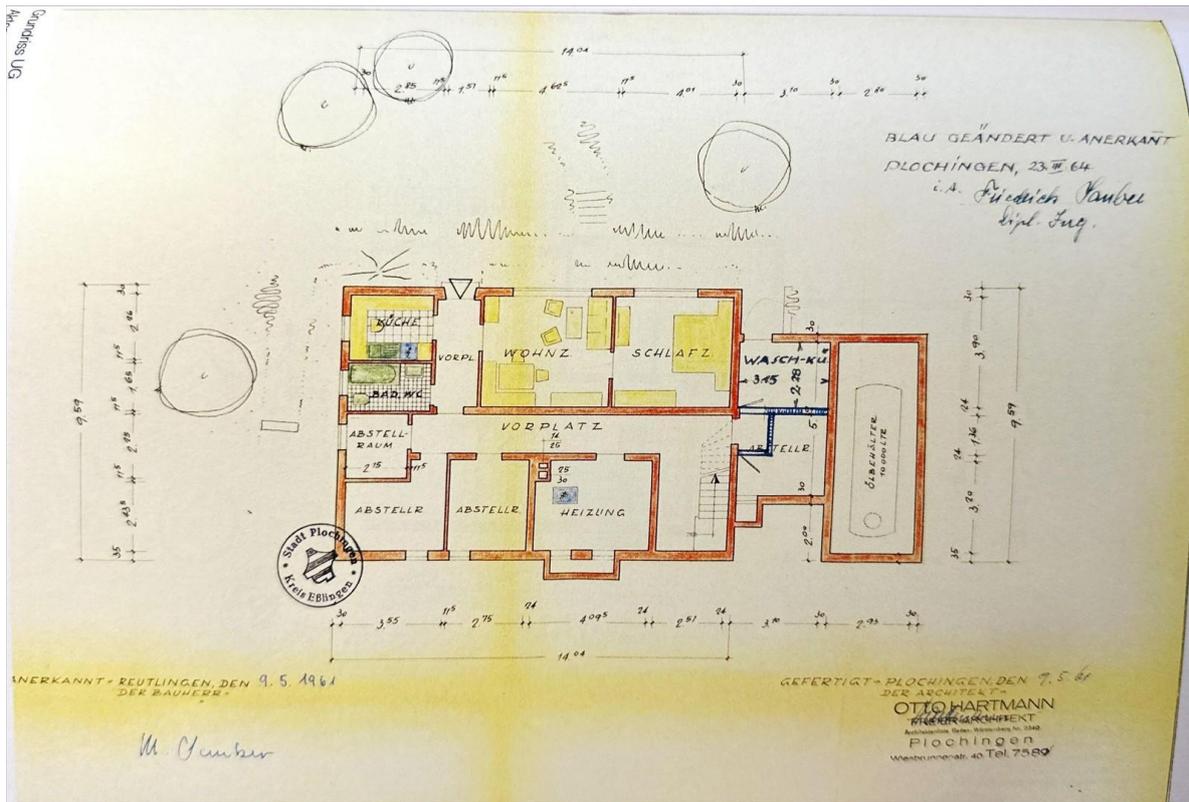


Erdgeschoss

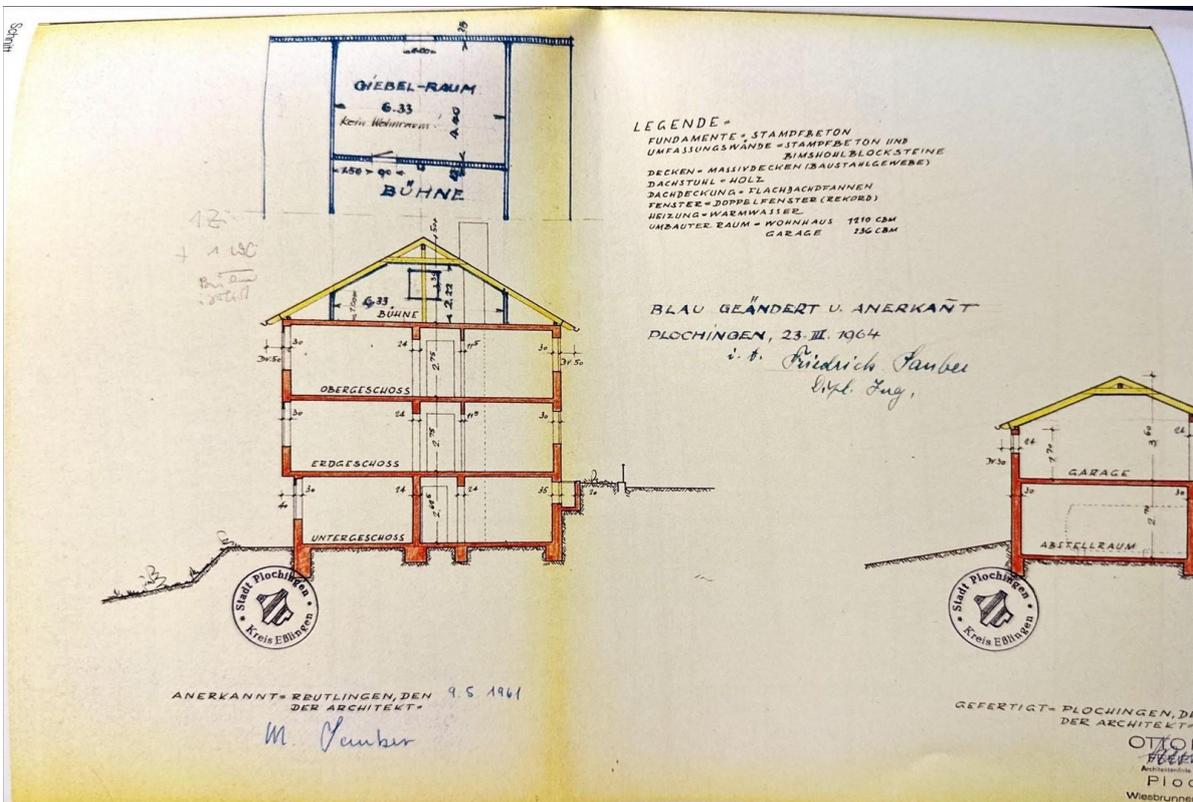


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Schnittzeichnungen

Exposé - Anhänge

1. Flächenaufstellung
2. Flächenaufstellung

Wohnfläche

Geschoss	Bezeichnung	Art	Länge	Breite	Fläche	Anrechnung	Fläche	Summe	
UG	Küche	W	2,26 m	2,85 m	6,44 m ²	97%	6,25 m ²	6,25 m ²	
	Vorplatz	W	3,90 m	1,51 m	5,89 m ²	97%	5,71 m ²	5,71 m ²	
	Wohnzimmer	W	3,90 m	4,63 m	18,04 m ²	97%	17,50 m ²	17,50 m ²	
	Schlafzimmer	W	3,90 m	4,01 m	15,64 m ²	97%	15,17 m ²	15,17 m ²	
	Bad	W	1,65 m	2,85 m	4,70 m ²	97%	4,56 m ²	4,56 m ²	
	Terrasse	W	4,00 m	4,00 m	16,00 m ²	25%	4,00 m ²	4,00 m ²	
	Summe							53,19 m²	
EG	Wohnen	W	3,90 m	6,51 m	25,39 m ²	97%	24,63 m ²	24,63 m ²	
	Essen	W	1,60 m	4,01 m	6,42 m ²	97%	6,22 m ²	6,22 m ²	
	Küche	W	3,25 m	3,51 m	11,41 m ²	97%	11,07 m ²	11,07 m ²	
	Bad	W	3,25 m	2,93 m	9,51 m ²	97%	9,22 m ²	9,22 m ²	
	Garderobe	W	0,80 m	0,60 m	0,48 m ²	97%	0,47 m ²	0,47 m ²	
	WC	W	2,13 m	1,51 m	3,21 m ²	97%	3,11 m ²	3,11 m ²	
	Flur	W	1,01 m	1,76 m	1,78 m ²	97%	1,72 m ²	1,72 m ²	
	Schlafen	W	1,49 m	6,83 m	10,14 m ²	97%	9,83 m ²	9,83 m ²	
	Kind	W	0,86 m	1,14 m	0,97 m ²	97%	0,94 m ²	0,94 m ²	
	Balkon	W	4,30 m	3,89 m	16,73 m ²	97%	16,23 m ²	16,23 m ²	
	Summe							105,96 m²	
	OG	Wohnen	W	3,90 m	6,51 m	25,39 m ²	97%	24,63 m ²	24,63 m ²
		Essen	W	1,60 m	4,01 m	6,42 m ²	97%	6,22 m ²	6,22 m ²
Küche		W	3,25 m	3,51 m	11,41 m ²	97%	11,07 m ²	11,07 m ²	
Bad		W	3,25 m	2,93 m	9,51 m ²	97%	9,22 m ²	9,22 m ²	
Garderobe		W	0,80 m	0,60 m	0,48 m ²	97%	0,47 m ²	0,47 m ²	
WC		W	2,13 m	1,51 m	3,21 m ²	97%	3,11 m ²	3,11 m ²	
Flur		W	1,01 m	1,76 m	1,78 m ²	97%	1,72 m ²	1,72 m ²	
Schlafen		W	1,49 m	6,83 m	10,14 m ²	97%	9,83 m ²	9,83 m ²	
Kind		W	0,86 m	1,14 m	0,97 m ²	97%	0,94 m ²	0,94 m ²	
Balkon		W	4,30 m	3,89 m	16,73 m ²	97%	16,23 m ²	16,23 m ²	
Summe								105,96 m²	
Gesamt								265,10 m²	

Nutzfläche

Geschoss	Bezeichnung	Art	Länge	Breite	Fläche	Anrechnung	Fläche	Summe
UG	Abstell 1	A	2,25 m	2,15 m	4,84 m ²	100%	4,84 m ²	4,84 m ²
	Abstell 2	A	3,20 m	3,55 m	11,36 m ²	100%	11,36 m ²	11,36 m ²
		A	-0,77 m	2,27 m	-1,73 m ²	100%	-1,73 m ²	-1,73 m ²
	Abstell 3	A	3,20 m	2,75 m	8,80 m ²	100%	8,80 m ²	8,80 m ²
	Vorplatz	S	1,36 m	11,24 m	15,28 m ²	100%	15,28 m ²	15,28 m ²
	Waschküche	S	2,28 m	3,15 m	7,18 m ²	100%	7,18 m ²	7,18 m ²
	Abstellraum	A	3,00 m	3,10 m	9,28 m ²	100%	9,28 m ²	9,28 m ²
	Summe						55,01 m²	
DG	Giebelraum	A	4,40 m	6,33 m	27,85 m ²	97%	27,02 m ²	27,02 m ²
	Bühne	A	6,49 m	6,33 m	41,08 m ²	97%	39,85 m ²	39,85 m ²
	Summe						66,87 m²	
	Gesamt						121,88 m²	

BGF

Geschoss	Länge	Breite	Fläche
UG	9,59 m	14,04 m	134,64 m ²
	5,99 m	3,10 m	18,57 m ²
	7,99 m	3,44 m	27,49 m ²
Summe			180,70 m²
EG	3,55 m	14,09 m	50,02 m ²
	6,44 m	14,24 m	91,71 m ²
	-0,40 m	6,51 m	-2,60 m ²
Summe			139,12 m²
OG	Wie EG		139,12 m ²
Bühne	3,55 m	14,09 m	50,02 m ²
	6,44 m	14,24 m	91,71 m ²
Summe			141,73 m²
Gesamt			600,67 m²