

Exposé

Zweifamilienhaus in Plochingen

Traumhaftes 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Halbhöhenlage von Plochingen



Objekt-Nr. OM-320186

Zweifamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Simone Eiberger

73207 Plochingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	728,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	201,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	310,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes 2-Familienhaus mit möglicher Einliegerwohnung in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Das Haus steht in schöner Halbhöhenlage in Plochingen. Das großzügige Haus aus dem Jahr 1976 befindet sich in einer Sackgasse und wurde laufend in Stand gehalten. Es besticht durch eine traumhafte und unverbaubare Aussicht in Südausrichtung, helle Wohnräume und einen gepflegten Garten mit viel Platz für Entspannung und Aktivitäten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von 201 m² ohne Einliegerwohnung, verteilt auf zwei Wohneinheiten bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit zur Nutzung einer Einliegerwohnung, die bereits voll ausgebaut ist. Das Haus kann für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder als reine Kapitalanlage genutzt werden. Derzeit ist die Wohnung im Obergeschoss an eine zuverlässige Einzelperson vermietet.

Das Grundstück bietet noch vielfältige Möglichkeiten, da bisher nur 133 m² von zulässigen 291 m² bauliche Grundfläche genutzt werden. Die genutzte Geschossfläche von 201 m² ohne Einliegerwohnung sind von zulässigen 582 m² ebenfalls vielfältig erweiterbar.

Das 728m² große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten. Der Garten verfügt über eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss, einen großen Balkon im Obergeschoß, die jeweils mit Markisen ausgestattet sind. Im Untergeschoss befindet sich ein Lichthof für die Einliegerwohnung. Er bietet Platz für Liegestühle, eine Sitzgelegenheit und hat direkten Zugang zum Garten. So können Sie sich eine Oase für Entspannung schaffen oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden verbringen. Ein Gartenhaus verstaut die notwendigen Geräte für die Gartenpflege.

•Erdgeschoss (ca. 100 m²):

Die Hauptwohnung bietet ein großes Wohnzimmer offen gestaltet mit dem Esszimmer und direktem Zugang zur Terrasse und Garten, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche sowie ein separates WC.

Das Fenster in der Küche bietet eine direkte Durchreiche zur Terrasse.

•Obergeschoss (ca. 100 m²) mit Kniestock auf 125 cm:

Diese Einheit ist ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, offen gestaltet mit dem Esszimmer und direktem Zugang zum Balkon, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer und ein modernisiertes Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche und integriertem WC. Zusätzlich steht ein weiteres, separates WC zur Verfügung.

Das Fenster in der Küche bietet eine direkte Durchreiche zum Balkon.

•Untergeschoss (ca. 110 m²)

2 große Kellerräume, ein ausgebauter Raum im bayrischen Stil und eine mögliche Einliegerwohnung mit ca. 50 m²: Sie umfaßt einen großen Wohnraum, offen gestaltet mit Essbereich und einer möglichen Küchenzeile (keine Küche vorhanden), Bad mit Waschbecken, WC und Sitzdusche. Alle Räume haben Tageslicht. Im Wohnraum befindet sich eine große Fensterfront mit Balkontüre zum Lichthof.

Alle Einheiten sind über ein gepflegtes Treppenhaus mit Marmorplatten als Treppenbelag separat erreichbar und somit auch ideal zur Vermietung geeignet.

Zwei Garagen und zwei zusätzliche Stellplätze auf der Strasse bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand:

- Moderne Einbauküchen im Erdgeschoss- und Obergeschoss
- Es wird mit Strom über Nachtspeicheröfen geheizt. Die Öfen wurden

im Erdgeschoss und Obergeschoss vor ca. 3 Jahren erneuert. Beheizt sind das Erdgeschoss, Obergeschoss und im Untergeschoss in der möglichen Einliegerwohnung.

- Laminat - und Fliesenböden, teilweise auch Teppichböden.
- dreifach verglaste Fenster mit Holzrahmen

Ausstattung

Dieses 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer erstklassigen Lage in Plochingen. Es eignet sich perfekt für Familien, die unter einem Dach leben möchten, oder als Kapitalanlage.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Liegen mehrere Anfragen zum gleichen Preis vor, dann wird der Preis über das Bieterverfahren entschieden.

Die Einliegerwohnung im UG ist ausgebaut, siehe Bilder und entspricht den Vorgaben lt. dem Bebauungsplan. Vorgaben vom Bauamt Plochingen liegen vor.

Lage

Das Haus befindet sich in Halbhöhenlage in einer Sackgasse, einer der begehrtesten Wohngegenden von Plochingen. Die ruhige Straße ist gesäumt von Einfamilien- und Doppelhäusern. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte, in wenigen Minuten erreichbar und auch Restaurants oder das ehemalige Landesgartenschau Gelände bieten viel Abwechslung. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur B10 sowie zur A8 machen die Lage auch für Pendler ideal. Plochingen stellt ein Knotenpunkt für Stuttgart, Tübingen und Ulm dar. Selbst der Flughafen Stuttgart ist in 25 Minuten zu erreichen.

Naturfreunde kommen voll auf ihre Kosten: Der Schurwald, der Albtrauf und zahlreiche Wanderwege liegen praktisch in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	123,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Aufgang zum Haus

Exposé - Galerie



Aussicht EG



Zugang zur Haustüre und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad EG /ebene Dusche



Bad EG



WC EG

Exposé - Galerie



Ess- / Wohnbereich EG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Küche OG



Bad OG / ebene Dusche

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad mit WC OG

Exposé - Galerie



Separates WC OG

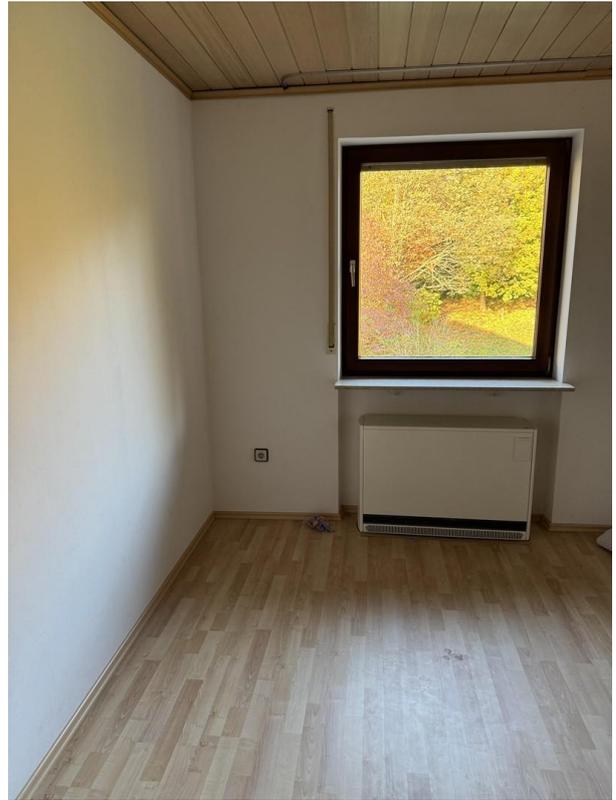


Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Flur OG mit Zugang Dachboden



Schlafzimmer 2 OG



Wohnraum UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Bad UG mit Sitz-/Duschwanne



Küche UG vorgesehen

Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus



Garten hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Balkon OG



Aussicht Balkon OG

Exposé - Galerie



Bayrischer Raum UG



Flur aus Sicht OG

Exposé - Galerie



Wohnungstüren OG / EG im Flur



Keller 1

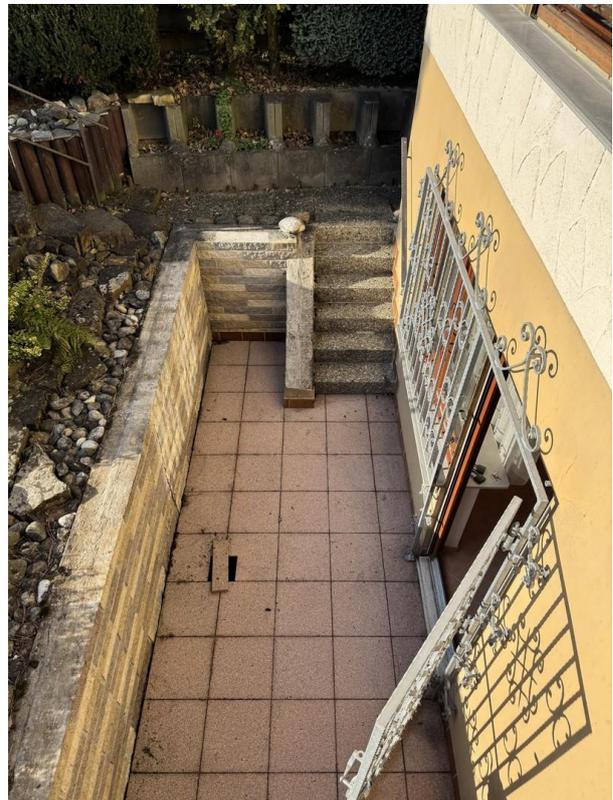
Exposé - Galerie



Keller 2



Front UG / EG



Lichthof UG

Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



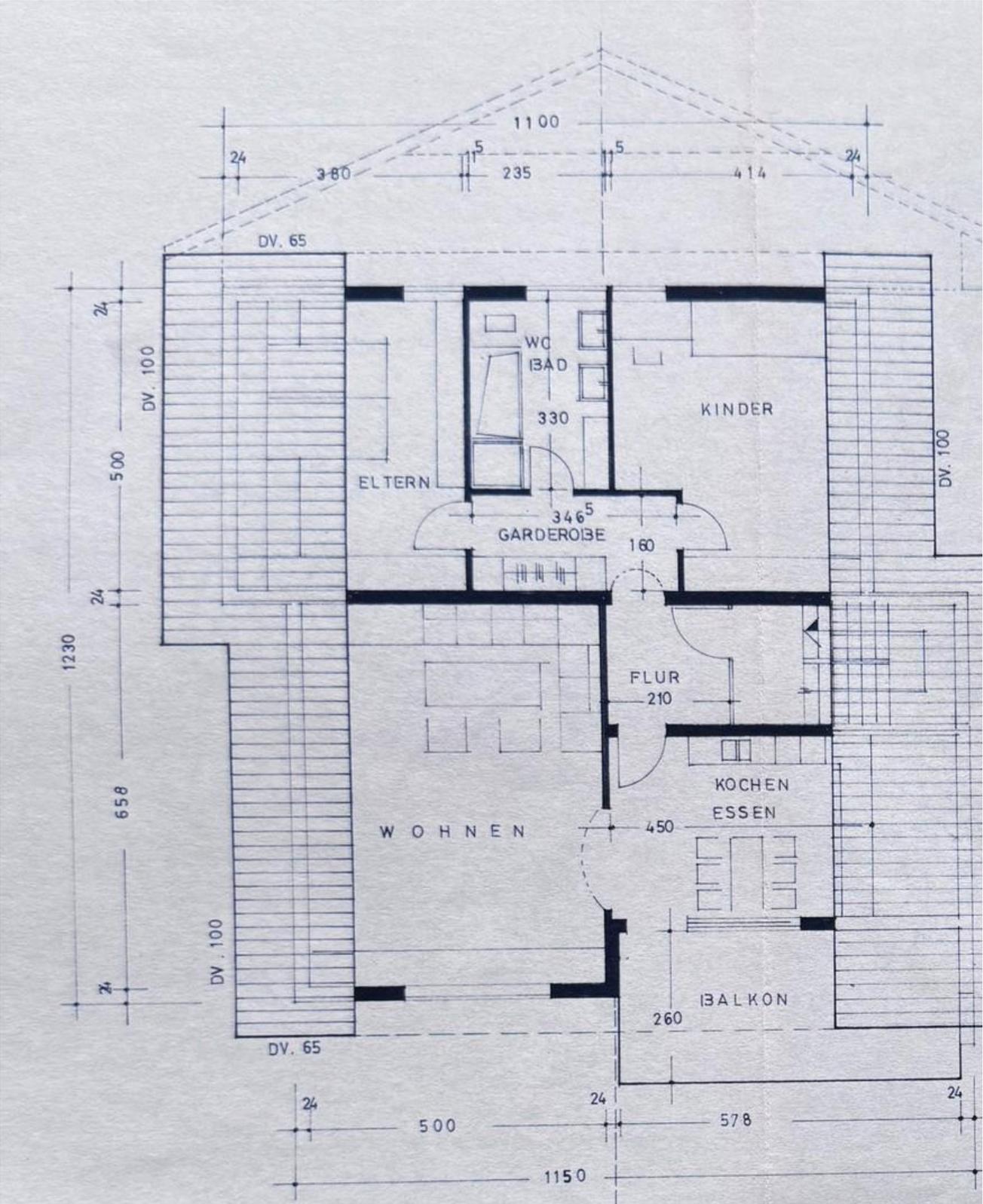
2 Garagen/2 Stellplätze davor

Exposé - Galerie



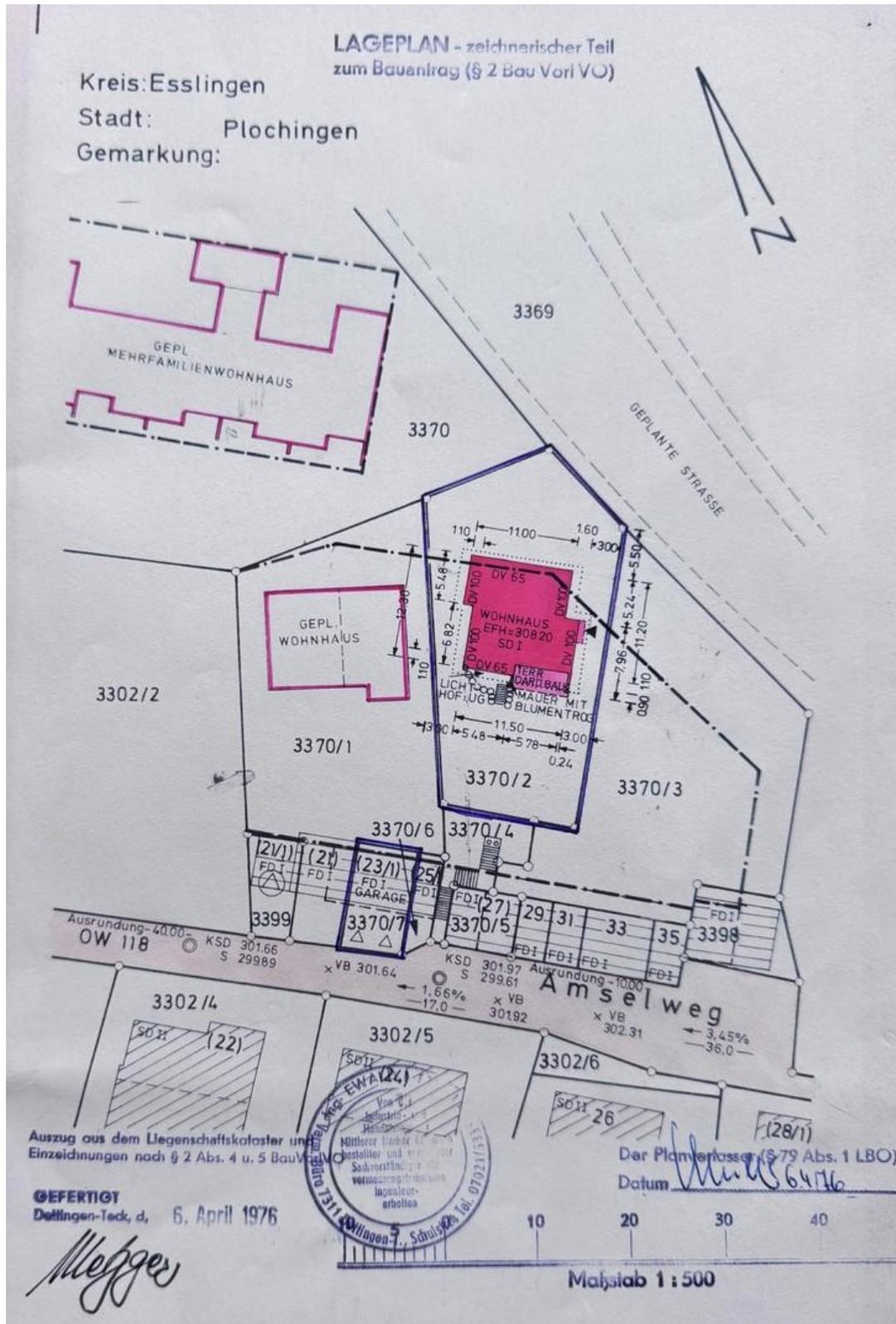
Aufgang zum Haus

Exposé - Grundrisse



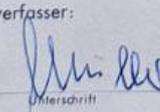
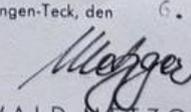
OG

Exposé - Grundrisse



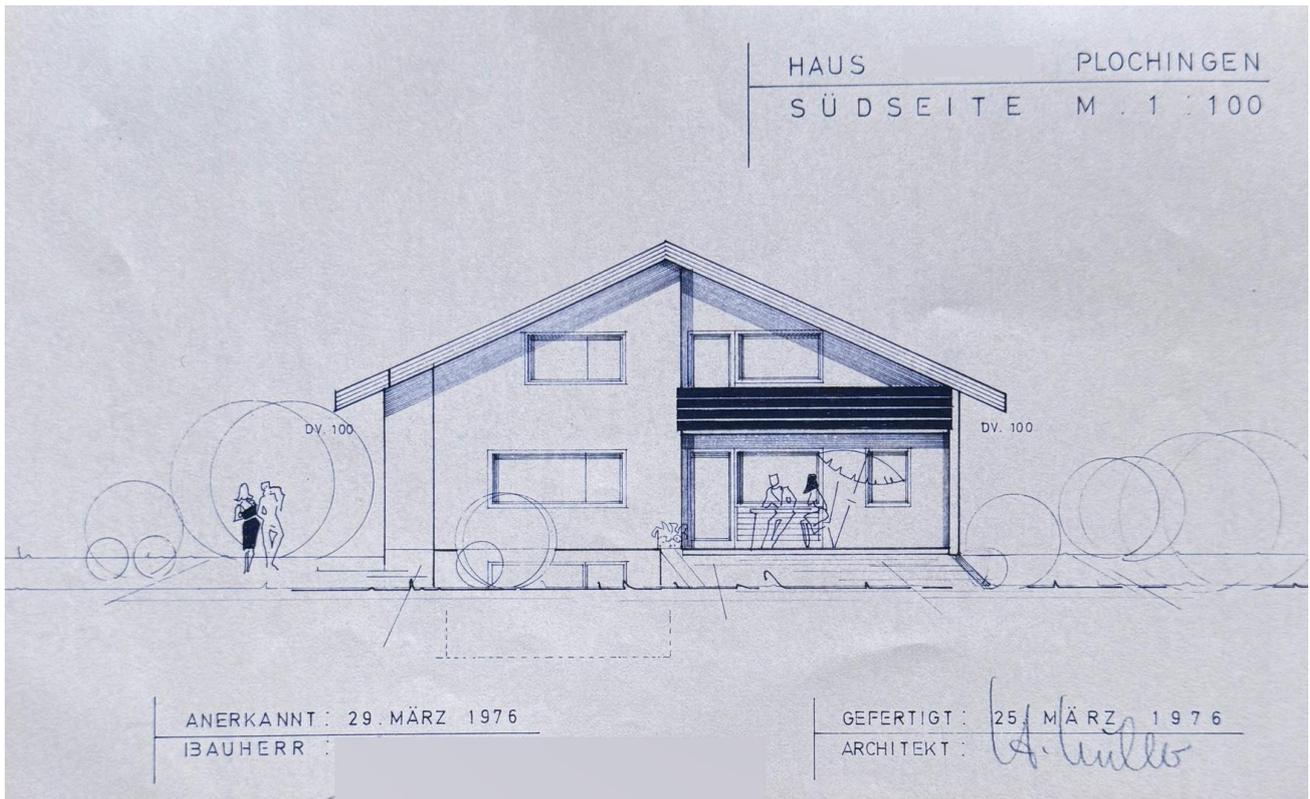
Lageplan

Exposé - Grundrisse

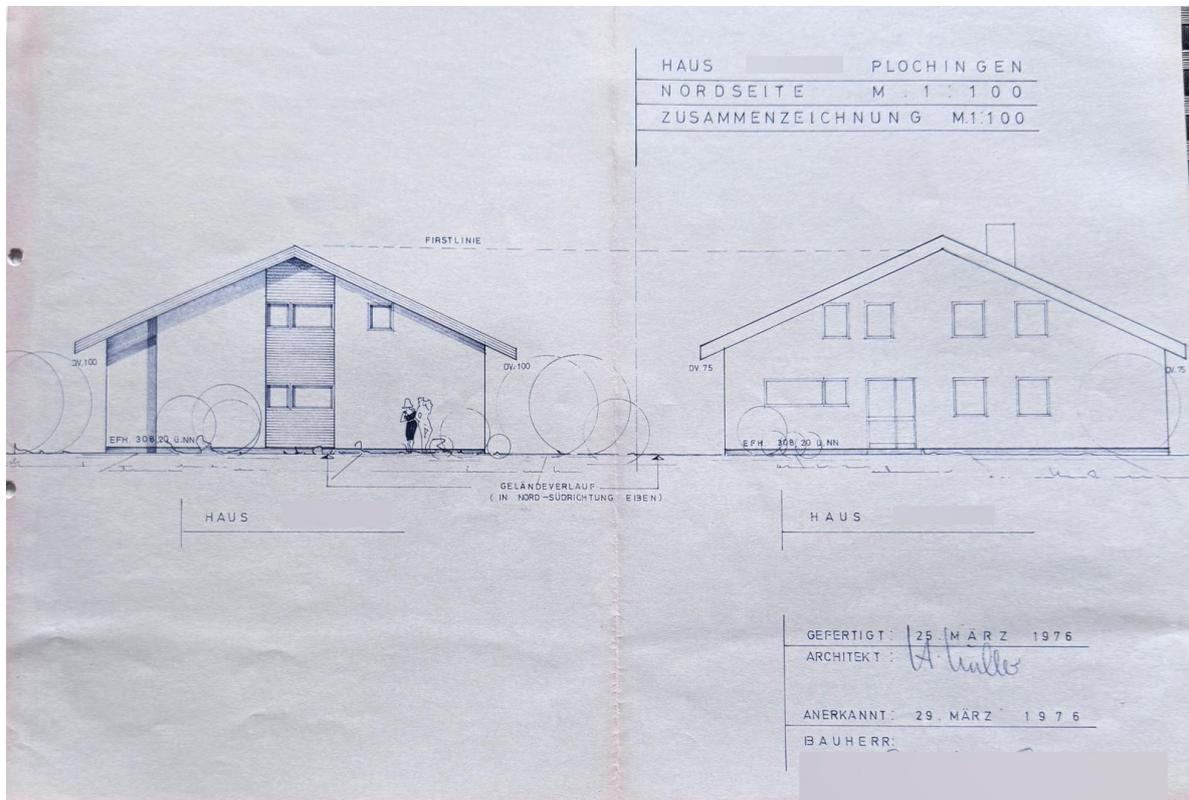
8 Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorVO)		Bearbeitungs- vermerke																																																													
8.1	Bebauungsplan (Name u. RegNr.): "Lettenicker "																																																														
8.2	rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA/NEIN	seit: 20.4.1972																																																													
8.3	Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): VA																																																														
8.4	Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN																																																														
8.5.1	Zahl der Vollgeschosse - Z: II	oder Höhe der Gebäude:																																																													
8.5.2	Grundflächenzahl = GRZ: 0,4	oder Größe der Grundfläche:																																																													
8.5.3	Geschoßflächenzahl = GFZ: 0,3	oder Größe der Geschoßfläche:																																																													
8.5.4	Baumassenzahl = BMZ:	oder Baumasse:																																																													
8.6	Bauweise (§ 22 BauVVO): offen / geschlossen / besondere Bauweise																																																														
8.7	Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG): JA/NEIN	0 - 30°																																																													
8.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA/NEIN																																																														
9	Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO)																																																														
9.1	Fläche des Baugrundstückes:	728 qm																																																													
9.1.1	zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauVVO	+	qm																																																												
9.1.2	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	-	qm																																																												
9.1.3	ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauVVO)	-	qm																																																												
9.1.4	ab Flächenbaulasten	-	qm																																																												
9.2	Maßgebende Grundstücksfläche = MGF	728 qm																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bauliche Grundfläche</th> <th>Geschoßfläche</th> <th>Baumasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9.3</td> <td>baul. Nutzung d. Baugrundstückes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9.4.1</td> <td>baul. Anlagen vorhanden</td> <td>-- qm</td> <td>-- qm</td> </tr> <tr> <td>9.4.2</td> <td>geplant</td> <td>133 qm</td> <td>201 qm</td> </tr> <tr> <td>9.5.1</td> <td>Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden</td> <td>39 qm</td> <td>qm</td> </tr> <tr> <td>9.5.2</td> <td>geplant</td> <td>-- qm</td> <td>qm</td> </tr> <tr> <td>9.6</td> <td>vorhanden + geplant</td> <td>39 qm</td> <td>qm</td> </tr> <tr> <td>9.7</td> <td>Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauVVO ab 0,1 x MGF</td> <td>73 qm</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9.8</td> <td>verbleiben</td> <td>0 qm</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9.9</td> <td>anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen</td> <td>0 qm</td> <td>0 qm</td> </tr> <tr> <td>9.10</td> <td></td> <td>133 qm</td> <td>201 qm</td> </tr> <tr> <td>9.11</td> <td></td> <td>MGF x GRZ = 291 qm</td> <td>MGF x GFZ = 582 qm</td> </tr> <tr> <td>9.12</td> <td></td> <td></td> <td>Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO qm</td> </tr> <tr> <td>9.13</td> <td>zulässige Nutzung</td> <td>291 qm</td> <td>582 qm</td> </tr> <tr> <td>9.14</td> <td>zulässige Nutzung überschritten</td> <td>zu qm = %</td> <td>zu qm = %</td> </tr> </tbody> </table>					bauliche Grundfläche	Geschoßfläche	Baumasse	9.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			9.4.1	baul. Anlagen vorhanden	-- qm	-- qm	9.4.2	geplant	133 qm	201 qm	9.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	39 qm	qm	9.5.2	geplant	-- qm	qm	9.6	vorhanden + geplant	39 qm	qm	9.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauVVO ab 0,1 x MGF	73 qm		9.8	verbleiben	0 qm		9.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen	0 qm	0 qm	9.10		133 qm	201 qm	9.11		MGF x GRZ = 291 qm	MGF x GFZ = 582 qm	9.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO qm	9.13	zulässige Nutzung	291 qm	582 qm	9.14	zulässige Nutzung überschritten	zu qm = %	zu qm = %
	bauliche Grundfläche	Geschoßfläche	Baumasse																																																												
9.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes																																																														
9.4.1	baul. Anlagen vorhanden	-- qm	-- qm																																																												
9.4.2	geplant	133 qm	201 qm																																																												
9.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	39 qm	qm																																																												
9.5.2	geplant	-- qm	qm																																																												
9.6	vorhanden + geplant	39 qm	qm																																																												
9.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauVVO ab 0,1 x MGF	73 qm																																																													
9.8	verbleiben	0 qm																																																													
9.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen	0 qm	0 qm																																																												
9.10		133 qm	201 qm																																																												
9.11		MGF x GRZ = 291 qm	MGF x GFZ = 582 qm																																																												
9.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauVVO qm																																																												
9.13	zulässige Nutzung	291 qm	582 qm																																																												
9.14	zulässige Nutzung überschritten	zu qm = %	zu qm = %																																																												
10	Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)																																																														
Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)		Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt. Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)																																																													
Planverfasser:		Dettingen-Teck, den	6.4.1976																																																												
																																																															
Bauherr:		EWALD METZGER + VOLKMAR MÜLLER OFFENTL. BEST. UND VEREID. ING. FÜR VERMESSUNGSTECHNIK																																																													
		7311 Dettingen-Teck Bahnhofstr. 19 (Volksbank) Tel. 07021 / 53480																																																													

Werte

Exposé - Grundrisse

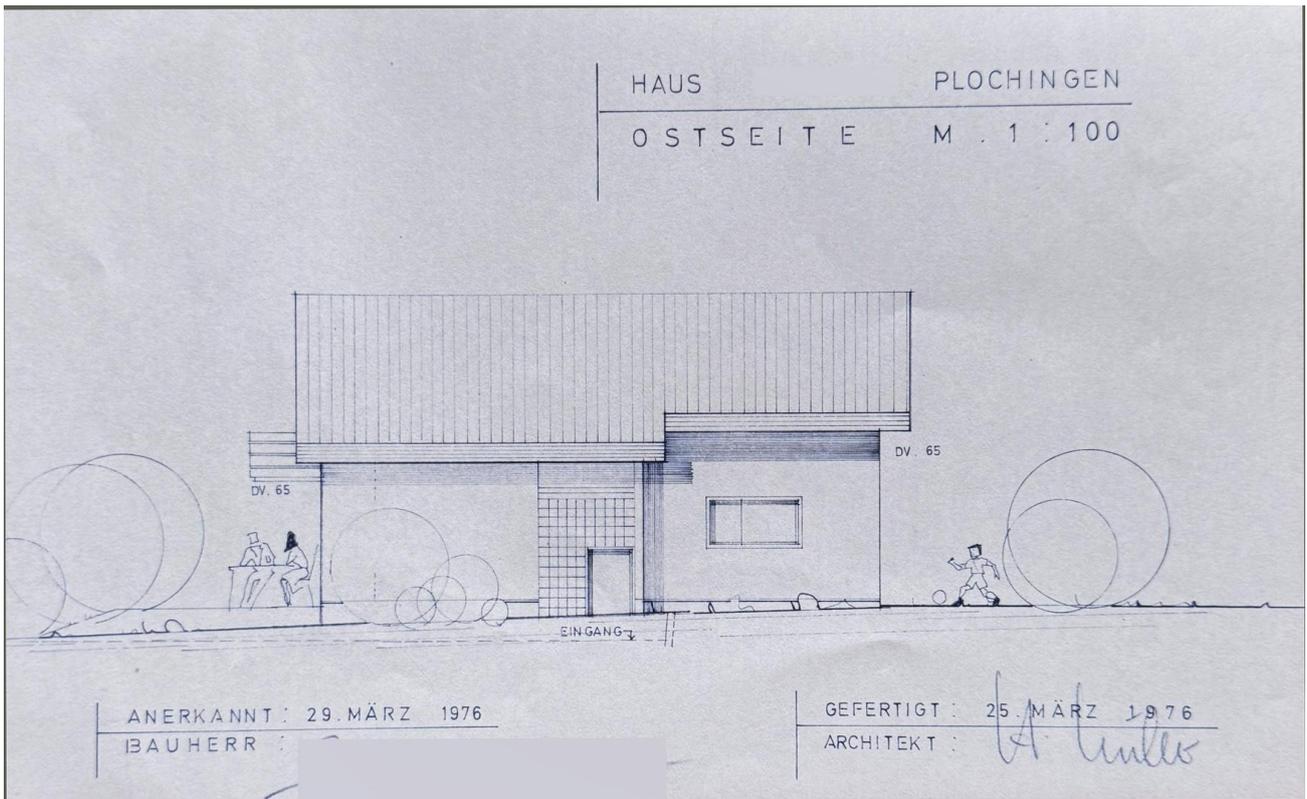


Südseite

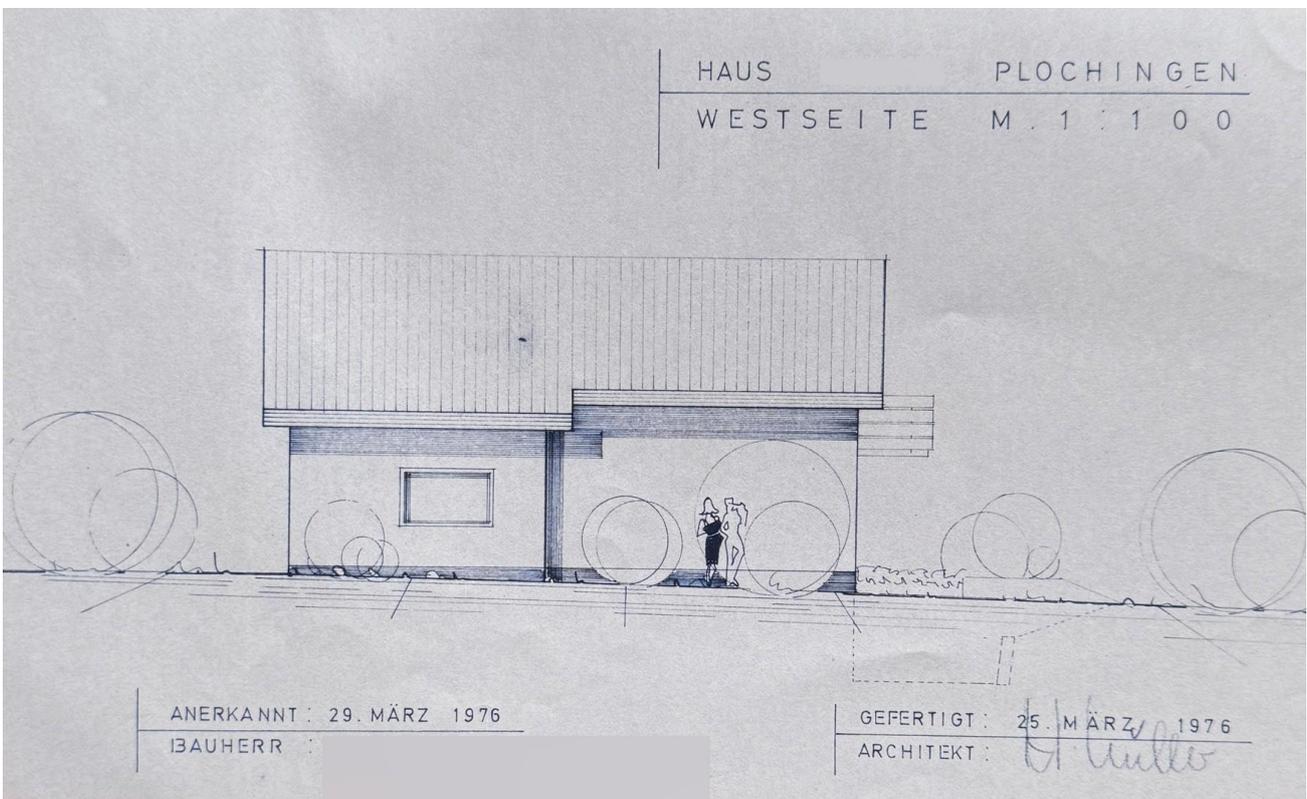


Nordseite

Exposé - Grundrisse

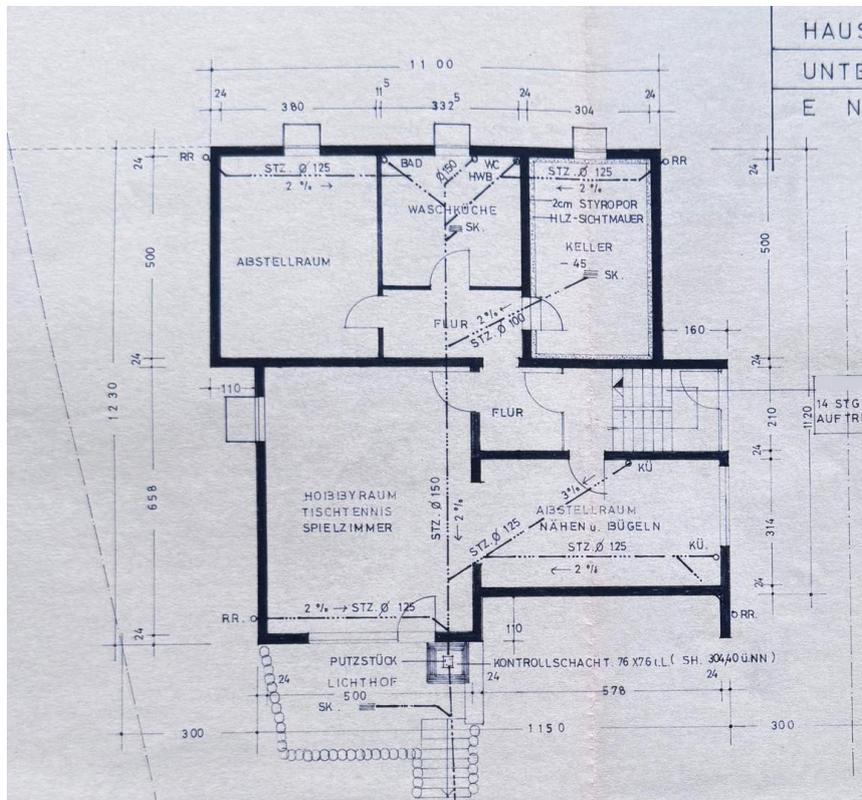
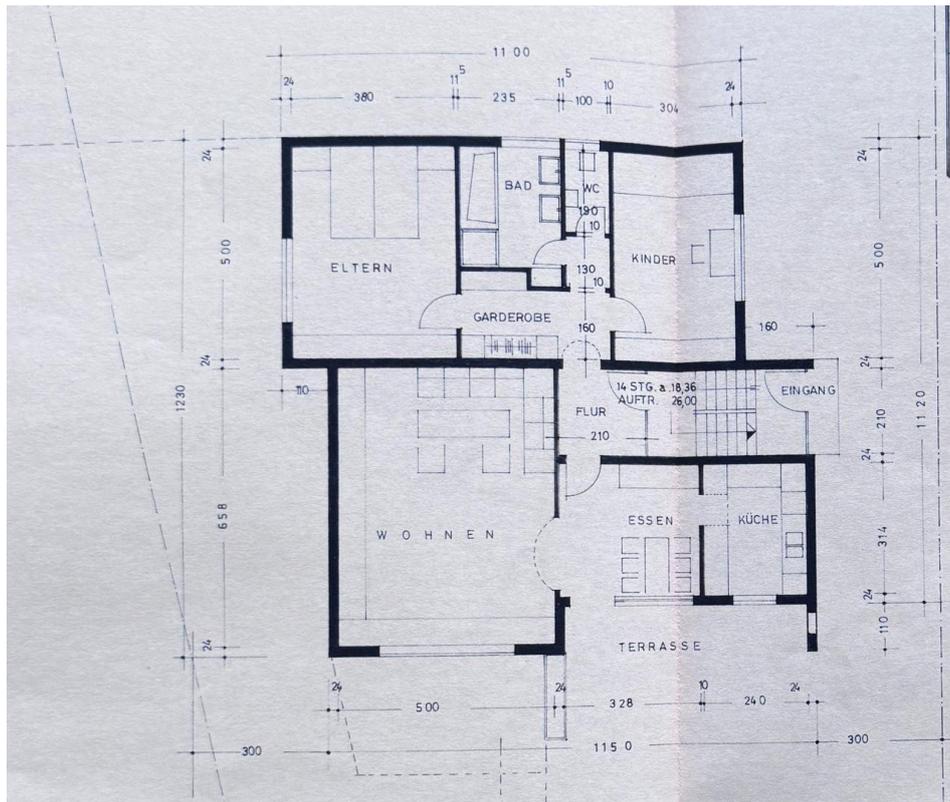


Ostseite



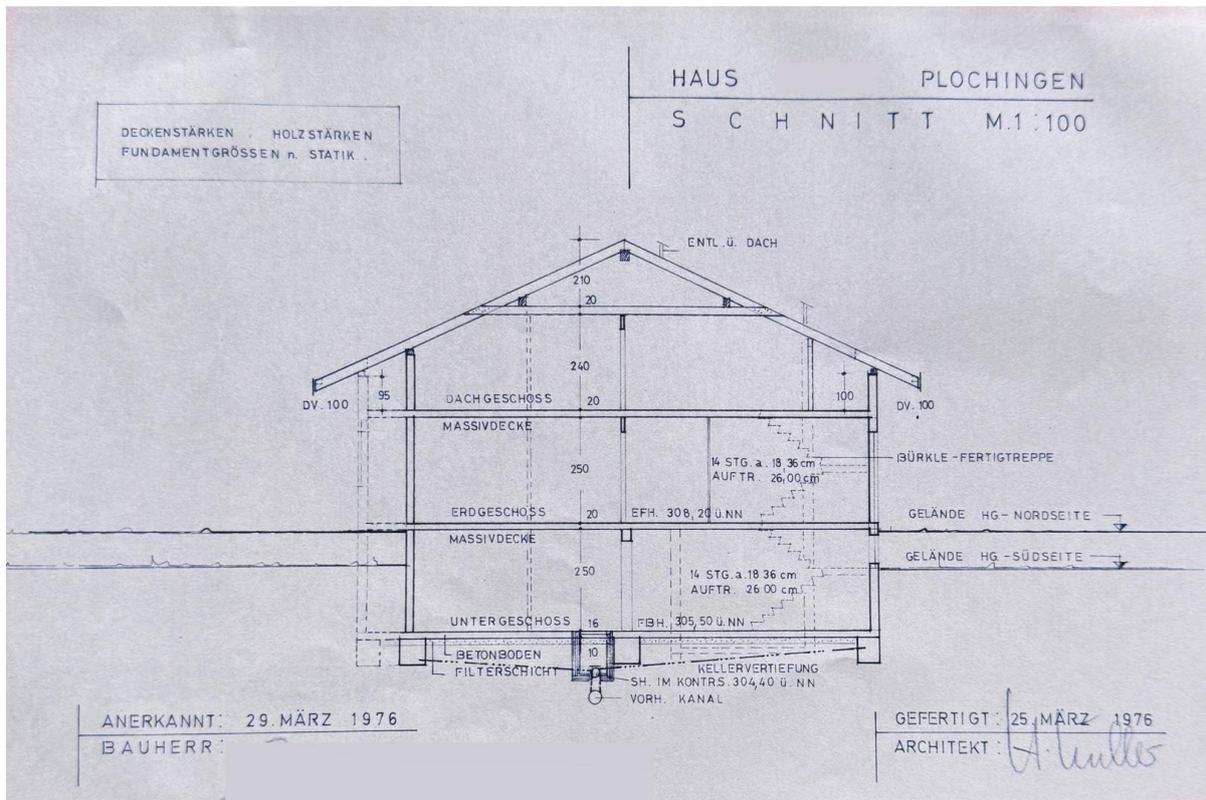
Westseite

Exposé - Grundrisse



HAUS
UNTE
EN

Exposé - Grundrisse



Zusatz