

Exposé

Reihenhaus in Plochingen

**Perfekt für Familien: Reihenmittelhaus in ruhiger
Nachbarschaft und dennoch zentrumsnah**



Objekt-Nr. **OM-320933**

Reihenhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Architektin Sabrina Stritzelberger

73207 Plochingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.10.2025
Grundstücksfläche	149,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,61 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	42,31 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen berufsbedingt unser Reihenmittelhaus in Plochingen, Wohngebiet Lettenäcker II.

Das Reihenmittelhaus hat eine Wohnfläche von ca. 133 m² verteilt auf 3 Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes helles Wohnzimmer mit Essbereich, sowie die Küche und eine separate Gästetoilette.

Im Obergeschoss gibt es 3 Räume, die wahlweise als Büro / Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Zudem befindet sich hier das Bad. Das Bad ist mit hochwertigen Sanitärgegenständen eingerichtet und verfügt über eine bodenebene Dusche mit großem Regenduschkopf, sowie eine Fußbodenheizung.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und kann ebenfalls flexibel genutzt werden. Momentan ist hier ein Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank eingerichtet.

Das Haus ist zudem voll unterkellert. Hier gibt es jede Menge Stauraum in 2 Kellerräumen neben einer großen Waschküche inkl. platzsparender Fernwärme-Technik.

Vor dem Haus gibt es 2 Stellplätze, in der Gemeinschaftstiefgarage befindet sich ein weiterer Stellplatz. Die Tiefgarage mit insgesamt 14 Stellplätzen wird von der Straße aus erschlossen. Diese wird als gemeinsame Tiefgarage mit 13 weiteren Parteien (Nachbar-Reihenmittelhäuser) genutzt.

Ausstattung

Das Haus wurde laufend in Stand gehalten und diverse Umbauten / Renovierungen (zum Großteil mit Fachfirmen) vorgenommen.

Zu den Highlights des Hauses gehören u.a.:

- hohe Energie-Effizienz durch Fernwärme (Energieausweis B)
- Einbauküche der Fa. Leicht inkl. Miele Geschirrspüler und Siemens Ceran-Kochfeld
- moderne Sanitärgegenstände im Bad (umfangreiche Badrenovierung 2014 und 2019)
- neue Steckdosen inkl. Kindersicherung (Jung LS 990), sowie abschließbare Fenstergriffe (Einbau Feb. 2021)
- Kabel-Internet bis 1 Gigabit, bereits beantragter kostenloser Glasfaseranschluss der Telekom
- elektrische und per App steuerbare Designer-Markise der Fa. Weinor (Einbau April 2023)
- Marken Sicherheits-Haustür mit Fingerprint und Bluetooth- Modul der Fa. Biffar (Einbau Nov. 2020)
- diverse Smart-Home Elemente wie Fensterkontakte, optimale und unauffällige Aufputz WLAN- Verkabelung inkl. 3x TP-Link AccessPoints für flächendeckendes und stabiles WLAN im gesamten Haus und Garten
- ein Tiefgaragenstellplatz in der Gemeinschafts-Tiefgarage
- 2 Stellplätze direkt vor dem Haus

und vielem mehr

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus kann voraussichtlich zum 01.10.2025 bezogen werden.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung. Gerne schicken wir Ihnen auch ein Exposé inkl. Link zur Cloud auf der weitere Bilder, sowie die Unterlagen zur Immobilie liegen, zu.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme (bitte nur Privatpersonen, keine Makler)

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage im Wohngebiet Lettenäcker II in Plochingen. Die Bebauung in der direkten Nachbarschaft besteht aus überwiegend in den 90er und 2000er Jahren errichteten Reihen-, Doppel-, Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern mit maximal 2 Stockwerken. Sie sind in weniger als 5 Gehminuten auf dem freien Feld und können dort die tolle Aussicht auf die schwäbische Alb genießen. Plochingen befindet sich im sog. „Speckgürtel“ der Landeshauptstadt Stuttgart mit allen Annehmlichkeiten, die eine moderne Großstadt zu bieten hat. Aber auch Plochingen selbst hat Einiges zu bieten. Das ehemalige Landesgartenschaugebiet Bruckenwasen lädt zur Entspannung oder zu einem gemütlichen Ausflug mit Freunden oder der Familie ein. Staunen Sie über die architektonische Kunst von Friedensreich Hundertwasser, unternehmen Sie einen Ausflug in den Plochinger Wald mit Kletterpark oder genießen Sie ein Eis in einer der Eisdielen der Plochinger Innenstadt. Mit einem Haus im Anne-Frank-Weg vereinen Sie die Vorteile durch die Nähe zu einer Großstadt mit der Ruhe eines gemütlichen und modernen, sowie verkehrsberuhigten Wohngebiets mit traumhaftem Ausblick. Hier lässt es sich leben!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht West / Straßenseite

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



Terrasse - Ostseite

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Gäste-WC



OG: Kind 1

Exposé - Galerie



OG: Kind 2



OG: Büro / Kind 3

Exposé - Galerie



OG: Bad



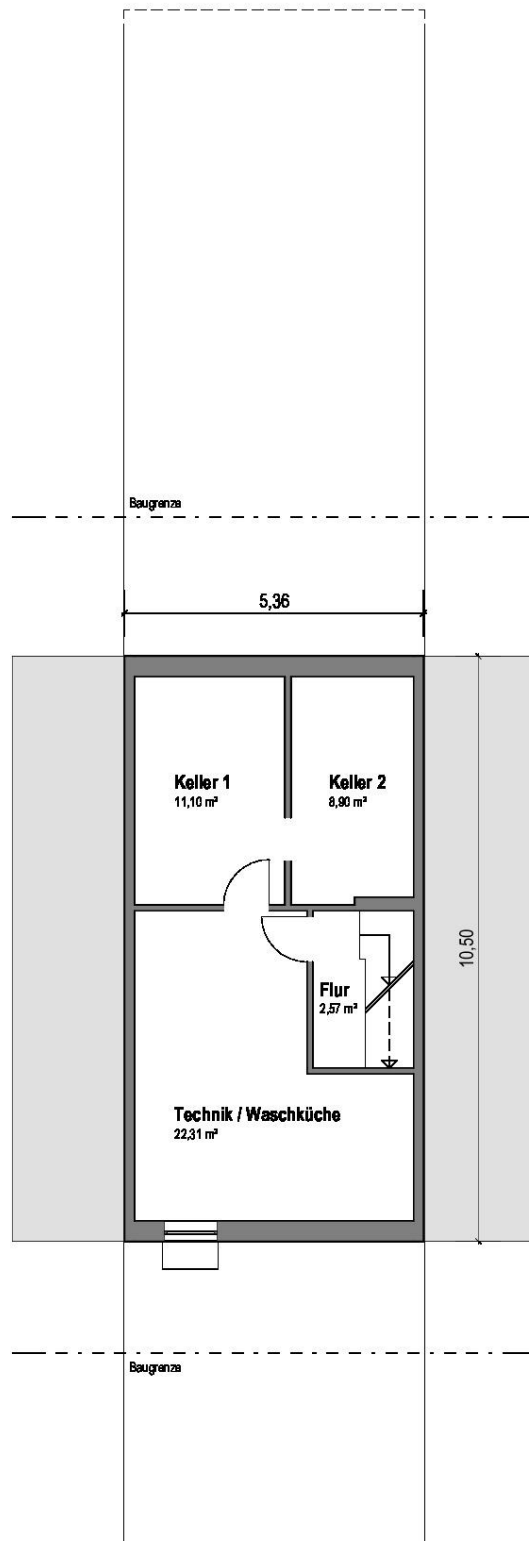
DG: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG: begehbare Kleiderschrank

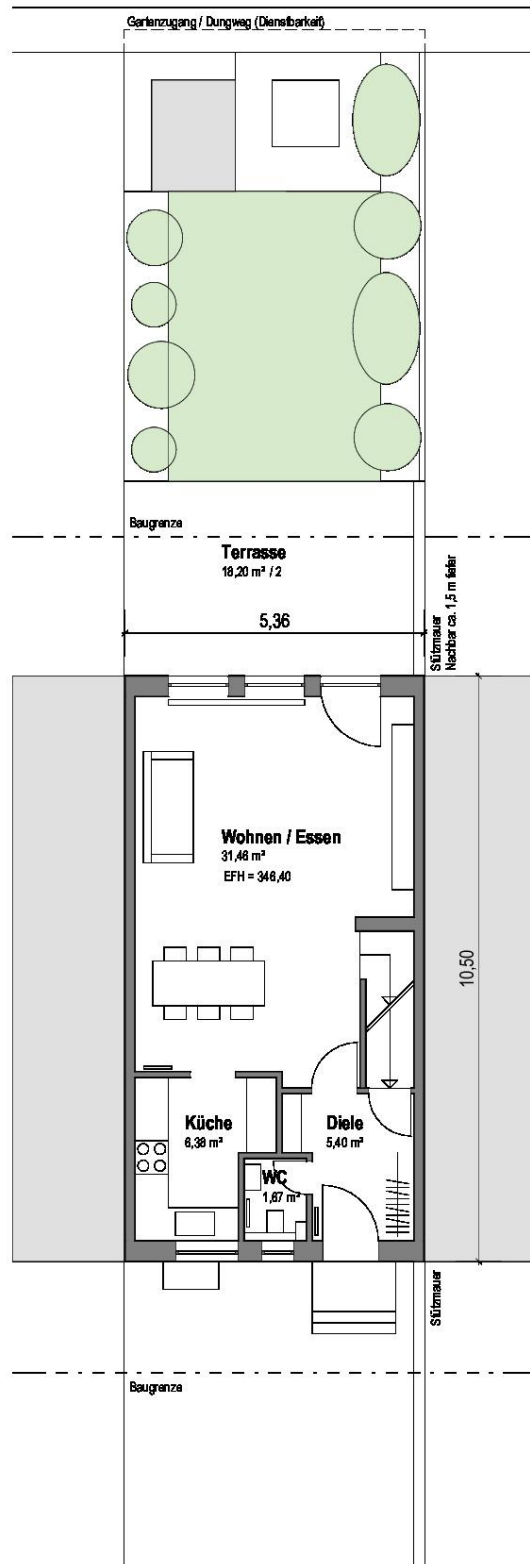
Exposé - Grundrisse



AFW 27

Untergeschoss
20.10.2024

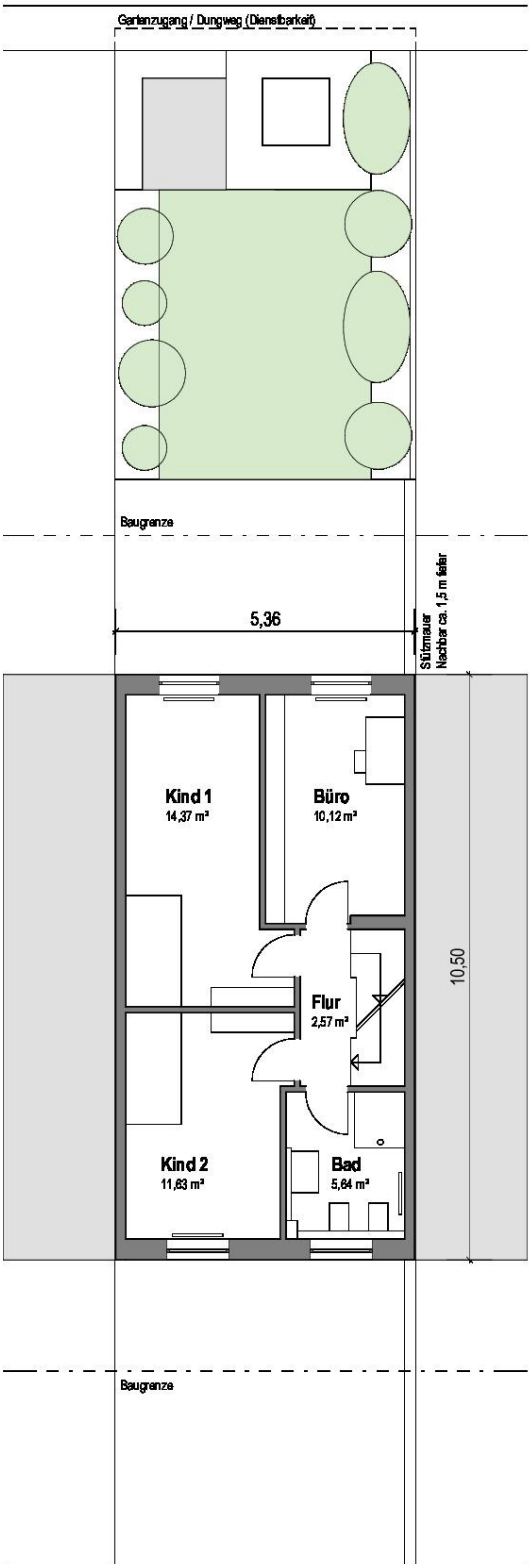
Exposé - Grundrisse



AFW 27

Erdgeschoss
20.10.2024

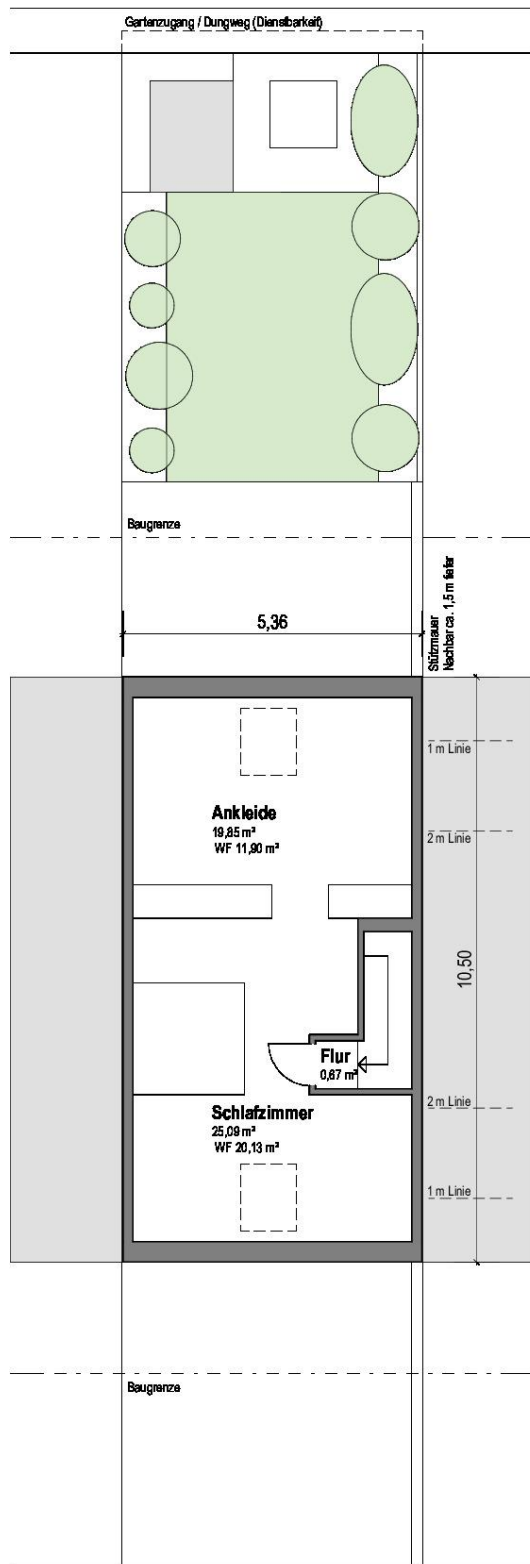
Exposé - Grundrisse



AFW 27

Obergeschoss
20.10.2024

Exposé - Grundrisse



AFW 27

Dachgeschoss
20.10.2024

Exposé - Anhänge

1. Wohn- u. Nutzflächenberechnung

Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Untergeschoss

Flur 2,57 m²

Erdgeschoss

Diele 5,40 m²

WC 1,67 m²

Küche 6,38 m²

Wohnen / Essen 31,46 m²

Terrasse (18,20 m² / 2) 9,10 m²

Obergeschoss

Bad 5,64 m²

Kind 1 14,37 m²

Kind 2 11,63 m²

Büro 10,12 m²

Flur 2,57 m²

Dachgeschoss

Ankleide 11,90 m²

Schlafzimmer 20,13 m²

Flur 0,67 m²

133,61 m²

Nutzflächenberechnung

Untergeschoss

Keller 1 11,10 m²

Keller 2 8,90 m²

Technik / Waschküche 22,31 m²

42,31 m²

AFW 27

Wohn- / Nutzflächenberechnung

20.10.2024