

Exposé

Einfamilienhaus in Wimsheim

1-Familienhaus mit 4 sep. Wohnungen, je eigener Eingang, für Großfamilie oder als Mietobjekt, privat



Objekt-Nr. **OM-322583**

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Stephane Wietzel

Rathausstraße 14
71299 Wimsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 1960 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 394,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 4 |
| Zimmer | 12,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 342,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1-Familienhaus für große Familie oder Mehrfamilienhaus als Mieteinnahmen-Projekt. Vier Einzelwohnungen, jeweils mit eigenem Eingang, von außen erreichbar.

Von privat – provisionsfrei.

- Sofortige Übernahme möglich
- Idyllische Lage und gute Anbindung
- Viel Platz für individuelle Gestaltung
- Ideal für Familien, Handwerker, Mehrgenerationenprojekte oder ein Mieteinnahmen-Projekt.

• _____

•Wohnung Name | Wohnfläche | Kaltmiete | Status

•Wohnung Wietzel (1) | 146 m² | 1.350 € | vermietet

•Wohnung Carsten (2) | 40 m² | 415 € | vermietet

•Wohnung Eva (3) | 62 m² | 650 € | vermietet

•Wohnung Fraggie (4) | 58 m² | 580 € | vermietet

•Wohn-Lager (5) | 36 m² | (180 €) | leer

•Summe | 342 m² | 3.175 € |

• _____

=== Wohnung Wietzel (1) =====

- Hauptwohnung ca. 146 m² über 2 Etagen (Wietzel = 1.350 €)

Wohnfläche ca.: 146 m²

Terrasse ca. 45 m²

Garage ca. 26 m²

Fläche Total ca. 218 m²

- Sehr helle Wohnung mit eigenem Eingang
- Große Wohnküche (49 m²), gefliest, mit direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse (45 m²)
- Riesiges, gefliestes Tageslichtbad (15 m²) mit drei Fenstern, das durch seinen Wohlfühlfaktor besticht. Es verfügt über zwei Waschbecken, eine große begehbare Dusche (4,5 m²) mit Regendusche aus der Decke, eine große Eckbadewanne und ein WC
- Bequemer Zugang direkt durch die geräumige Garage: Ein T5-Bus passt problemlos hinein. Mit elektrischem Tor und Fernbedienung fahren Sie trocken und sicher hinein, können in Ruhe abladen und gelangen über einen kurzen Flur direkt in die Wohnung. Kein Schleppen im Regen – ideal für Alltag und Komfort!
- Stellplatz direkt am Haus
- Großzügiger, windgeschützter Südbalkon (Terrasse)
- Zweites Werkstatt-WC im Erdgeschoss, neben der Garage
- Geringerer Stromverbrauch durch LED-Lampen in der gesamten Wohnung

- Drei Zimmer, ein Esszimmer/ Wohnküche, Werkstatt-WC und ein Tageslichtbad

- Insgesamt 6 Räume

- Süd-Ost-Ausrichtung

==== Wohnung Carsten (2) =====

- Wohnung UG ca. 40 m² vermietet (Carsten = 415 €)

- Sehr helle Wohnung mit eigenem Eingang

- Küche und Badezimmer sind gefliest

- Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet

- Parkplatz direkt vor der eigenen Haustür

- Zwei Zimmer, eine kompakte Küchenecke und ein Tageslichtbad

- Insgesamt 4 Räume

- Süd-Ost-Ausrichtung

=== Wohnung Eva (3) =====

- Wohnung EG ca. 62 m² (Eva = 650 €)

- Helle Wohnung auf zwei Etagen plus einem Keller, mit eigenem Eingang

- Terrasse, ca. 12 m²

- Geflieste Küche, ca. 9 m², mit vier Fenstern und Blick auf die Terrasse

- 2021 komplett renoviert

- Die Wohnung hat auch Zugang zu einem Keller und einem Gewölbekeller, mit direktem Zugang aus der Wohnung heraus

- Zwei Zimmer, ein Esszimmer/Küche und ein Tageslichtbad

- Insgesamt 4 Räume

- Nord-Ost-Ausrichtung

=== Wohnung Fraggle (4) =====

- Wohnung UG ca. 58 m² _ (Fraggle = 580 €)

- Sehr helle Wohnung mit eigenem Eingang

- Große Lichtkuppel

- Parkplatz direkt vor der eigenen Haustür

- Zwei Zimmer, eine Küche und ein innenliegendes Bad

- Insgesamt 4 Räume

- Süd-Ost-Ausrichtung

=== Wohn-Lager (5) =====

Wohn-Lager EG ca. 36 m² _ ehemaliger Blumenladen (Wohn-Lager = leer)

- Hell und mit eigenem Eingang

- Großes Schaufenster

- Kann als Lager, Büro oder Hobbywerkstatt genutzt werden
- Strom, Wasser und Heizung vorhanden
- Keine Toilette und keine Dusche vorhanden
- Insgesamt 1 Raum
- Nord-Ausrichtung
- Aktuell nicht vermietet

Ausstattung

=== Ausstattung =====

- Öl-Zentralheizung
- Kabel-Glasfaser-Gigabit-Anschluss mit 1.000 Mbit/s (Internetflat)
- 380-Volt-Anschluss – das Haus diente früher als Bäckerei
- Alarmanlage, Smart-Home-System und Rauchmelder im Wert von 4.500 € von Lupus-Electronics GmbH (deutscher Hersteller und Marktführer)
- Smart-Home-Steuerung der Heizung für sehr niedrige Heizkosten. Externe Temperatur- und Lichtsensoren an der Nord- und Südseite des Hauses messen und antizipieren den Sollwert der 20 Heizkörper
- Dreifach verglaste Holzfenster im gesamten Haus
- Dach mit Glaswolle isoliert
- Der gesamte Boden der oberen Etage (Wohnung Wietzel und Eva) wurde mit Fermacell-Gipsfaserplatten und Mineralwolle zur Schalldämmung versehen
- Der gesamte Boden der unteren Etage (Wohnung Fraggle und Carsten) wurde mit 6 cm Styrodur und 10 cm Estrich auf dem bestehenden Betonuntergrund isoliert
- In jeder Etage wurde die Decke um ca. 26 cm abgehängt und der Hohlraum mit mindestens 20 cm Mineralwolle als Schalldämmung isoliert
- Das gesamte Haus ist sowohl schall- als auch thermisch überdurchschnittlich gut isoliert

=== Was kommen wird / Sonstiges =====

- Das Dach war im Jahr 2005, als ich das Haus kaufte, schon nicht in schönem Zustand, blieb aber in den letzten 20 Jahren zu 100 % dicht. Daher habe ich es nicht angefasst. Aktuelle Angebote für die Beibehaltung der Isolierung und die Erneuerung der Dacheindeckung beginnen bei 23.000 €. Wenn die Isolierung ebenfalls erneuert wird, liegen die Kosten zwischen 40.000 € und 90.000 €.
- Die Heizung wurde im Jahr 2000 eingebaut. Seit zwei Jahren ist der Automatik-Winterbetrieb an der Steuerung des Kessels defekt. Da ich das gesamte Haus über die deutlich bessere Smart-Home-Steuerung regle, hatte das keinerlei Einfluss auf meinen jährlichen Ölverbrauch. Der Sommerbetrieb des Heizkessels für die Warmwasserversorgung funktioniert einwandfrei. Die Erneuerung der Heizungsanlage mit einer Wärmepumpe sollte maximal 40.000 € kosten.
- Die Kosten für eine künftige Sanierung des Dachs und der Heizung habe ich bereits in meinen Verkaufspreis eingerechnet.

Das Haus ist grundsollide und gesund. Obwohl ich in den letzten 20 Jahren zeitweise über mehrere Jahre hinweg leere und unbewohnte Wohnungen hatte, sind diese stets intakt geblieben.

Eine große Einzelgarage und vier Außenstellplätze gehören zum Haus.

Ein großer Kellerraum (ca. 25 m²) und ein Gewölbekeller (ca. 20 m²) gehören ebenfalls dazu.

Fast alle Zimmer im Obergeschoss sind mit Warmwasser-, Kaltwasser- und Abflussanschlüssen ausgestattet. Das Haus diente früher als Pension/Gaststätte und könnte theoretisch wieder für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

=== Haftungsausschluss =====

Dieses Objekt wird von privat verkauft. Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht und basieren auf den in den letzten 19 Jahren durchgeführten Umbau- und Renovierungsarbeiten. Die Angaben zur Wohnfläche wurden vorsichtig kalkuliert, insbesondere in Bezug auf Räume mit Dachschrägen und der gesetzlichen Definition von Wohnfläche. Dennoch kann nicht garantiert werden, dass die Berechnungen den aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur Wohnflächenberechnung vollständig entsprechen.

Zur Wohnflächenberechnung der vermieteten Wohnungen wurde bewusst ein geringerer Wert angesetzt, um potenziellen Abweichungen vorzubeugen. Das Haus ist insgesamt sehr groß und verfügt über zusätzliche Bereiche wie einen Heizungsraum, einen Gewölbekeller und weitere Nutzflächen. Daher wird dem Käufer ausdrücklich empfohlen, die Wohnfläche sowie die gesamte Nutzfläche vor Ort selbst nachzumessen oder durch einen Sachverständigen bzw. Makler prüfen zu lassen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Jegliche Haftung für Abweichungen oder Ungenauigkeiten wird ausgeschlossen. Die Immobilie wird verkauft, wie besichtigt.

Bitte kontaktieren Sie mich für Besichtigungstermine oder weitere Fragen.

Lage

Ruhige, familienfreundliche Gemeinde zwischen Pforzheim und Stuttgart. Gute Anbindung an die A8, naturnahe Lage mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in direkter Umgebung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 144,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Terrasse



Wietzel (1) _ Terrasse

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Terrasse



Wietzel (1) _ Garage

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Bad OG



Wietzel (1) _ Bad OG

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Bad OG



Wietzel (1) _ Büro EG

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Büro EG



Wietzel (1) _ Wohnküche EG

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Wohnküche EG



Wietzel (1) _ Wohnküche EG

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Wohnküche EG



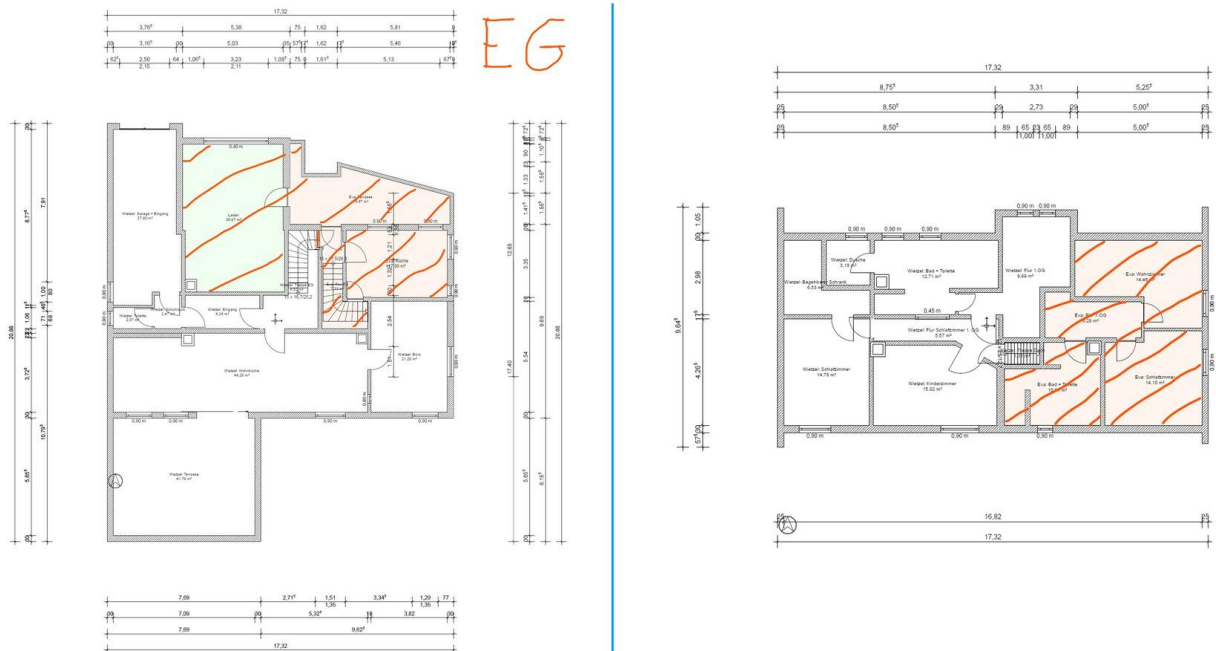
Wietzel (1) _ Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Wietzel (1) _ Schlafzimmer OG

Grundriss Wohnung Wietzel: EG und OG



Wietzel (1) _ Grundriss

Exposé - Galerie



Carsten (2) _ Zimmer



Carsten (2) _ Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Carsten (2) _ Bad

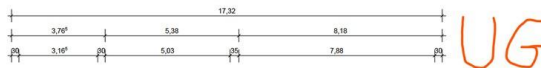


Carsten (2) _ Küchenecke/Flur

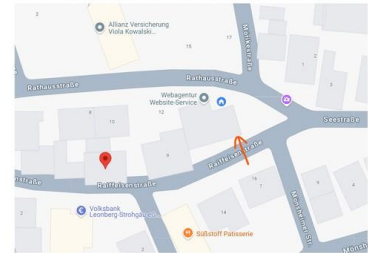
Exposé - Galerie



Carsten (2) _ Eingang



Grundriss Wohnung Carsten: UG (Eingang über Raiffeisenstr)



Der Eingang zur Wohnung befindet sich hinter dem Haus und ist über die Raiffeisenstraße erreichbar.



Carsten (2) _ Grundriss

Exposé - Galerie



Eva (3) _ Treppe OG



Eva (3) _ Treppe OG

Exposé - Galerie



Eva (3) _ Bad OG



Eva (3) _ Eingang

Exposé - Galerie



Eva (3) _ Wohnung



Eva (3) _ Bad OG

Exposé - Galerie



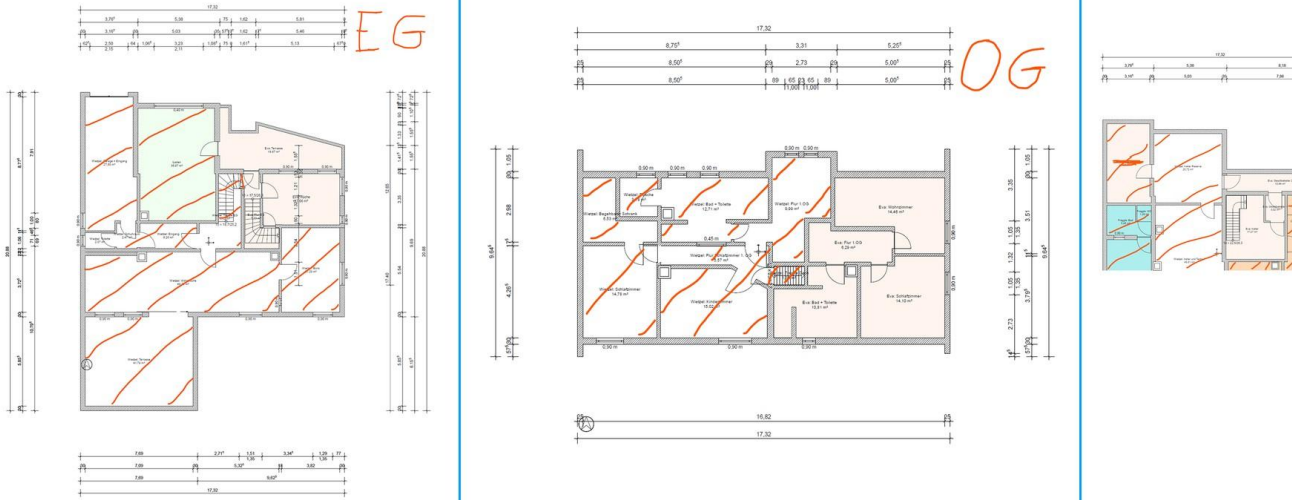
Eva (3) _ Aussicht OG



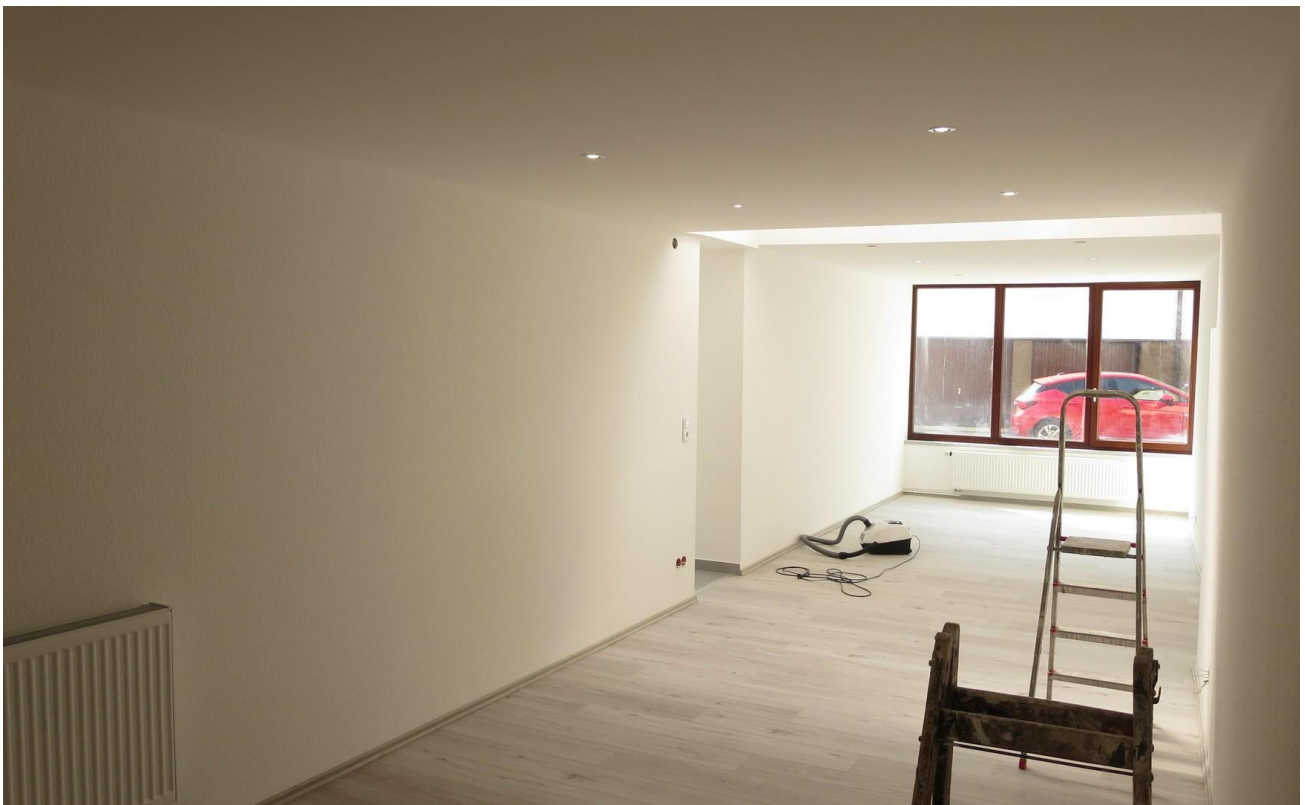
Eva (3) _ Esszimmer/Küche EG

Exposé - Galerie

Grundriss Wohnung Eva: EG, OG und kleiner Keller im UG

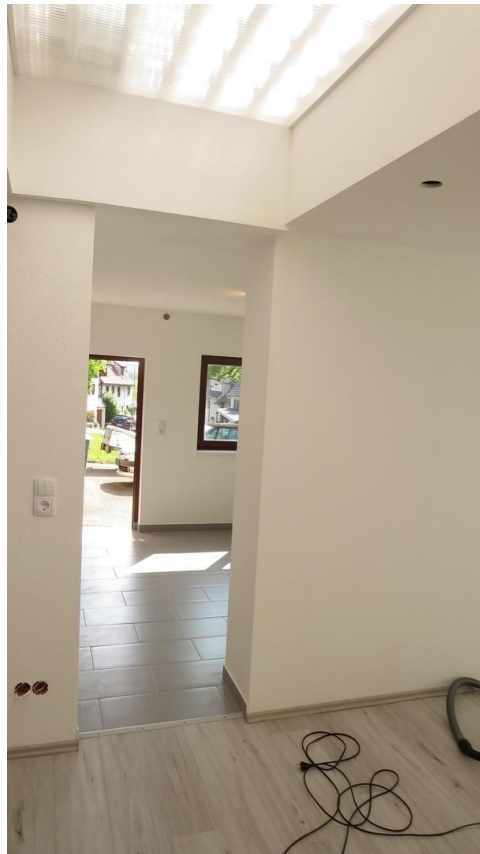


Eva (3) _ Grundriss



Fraggle (4) _ Zimmer UG

Exposé - Galerie



Fraggle (4) _ Zimmer UG



Fraggle (4) _ Aussicht Küche

Exposé - Galerie



Fraggle (4) _ Zimmer UG



Fraggle (4) _ Zimmer UG

Exposé - Galerie



Fraggle (4) _ Bad



Fraggle (4) _ Lichtkuppel

Exposé - Galerie



Wohn-Lager (5) _ EG



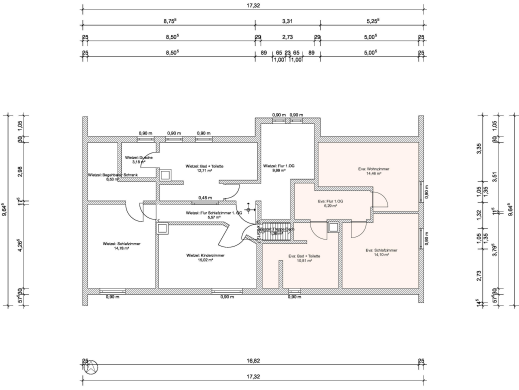
Wohn-Lager (5) _ EG

Exposé - Galerie

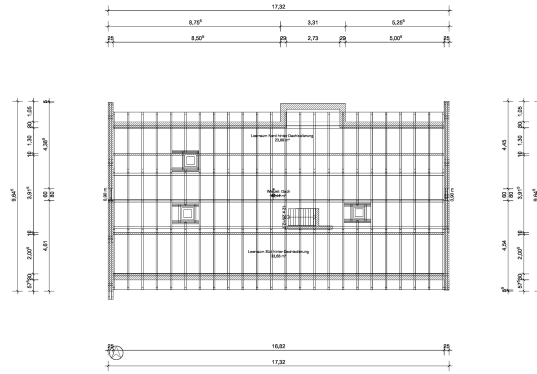


Wohn-Lager (5) _ Eingang

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

