

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schlierbach

**Zweifamilienhaus mit großzügigem Zuschnitt und vielen Möglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-324230**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.075.000 €**

73278 Schlierbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.127,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist ein solide gebautes, sehr gut erhaltenes und gepflegtes freistehendes Zweifamilienhaus in zentraler Lage in Schlierbach.

Das ebene Grundstück erschließt sich über eine Brücke mit großflächiger Zufahrt bis zur Doppelgarage. Neben der Doppelgarage, die vom Haus aus über einen überdachten Zugang erreichbar ist, befindet sich Eingang.

Das ca. 1 m über dem Gartenniveau liegende Erdgeschoss bietet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit ca. 148 qm. Im Dachgeschoss befindet sich eine zusätzliche Wohneinheit mit ca. 73 qm. Im Dachgeschoss befindet sich eine (noch) nicht ausgebaute Bühne bzw. Abstellfläche mit rund 60 qm.

Das komplette Wohngebäude sowie die Doppelgarage sind mit voller Raumhöhe

unterkellert. Dadurch dass das Erdgeschoss erhöht ist, ragen die Räume im Untergeschoss über das Geländeniveau heraus.

Durchdachte Grundrisse der Wohneinheiten sowie viele Räumlichkeiten im Untergeschoss erlauben ganz vielfältige Nutzungen für Wohnen und Hobby. Im Dachgeschoss ist reichlich Ausbaupotenzial vorhanden.

Im Garten hinter dem Haus befindet sich Gartenhaus in Massivbauweise, ein Teich sowie ein Geräteschuppen. In diesem Bereich findet man auch Flächen zur Pflanzung von Gemüse. Die meisten Flächen um das Haus herum bestehen aus einem gepflegten Rasen. Über die Doppelgarage gelangt man über ein weiteres Garagentor in den Garten auf der Nordseite des Hauses.

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet und wurde bereits 1978 mit einer Wärmeisolierung (Vollwärmeschutz) versehen. Im Jahr 2018 wurde die Ölheizung erneuert. Heizung im Erdgeschoss über den Fußboden und Wandheizkörpern, Dachgeschoss Wandheizkörper, einige Räume im Untergeschoss sind beheizt.

Die Ausstattung ist allgemein baujahrtypisch, über die Jahre laufend instandgehalten und sehr gepflegt worden. Je nach Anspruch an die Gestaltung und Ausstattung kann das Haus mit relativ geringem Aufwand schnell bewohnt werden.

Wohnung Erdgeschoss (147,72 qm)

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büroraum
- Wohndiele
- Bad mit Dusche und Badewanne, Doppelwaschtisch und WC sowie Bidet
- Gäste-WC
- Küche
- Speisekammer
- Südbalkon überdacht
- Westbalkon
- Überdachter Freisitz auf der Westseite

Wohnung Dachgeschoss (72,75 qm)

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC
- Gäste-WC
- Essküche
- Flur
- Südbalkon überdacht

Räume Untergeschoss:

- Großer, vollausgebauter Partyraum mit Bar
- Großer Hobbyraum
- Großer Dielenbereich
- WC
- 2 Abstellräume
- 2 große Werkräume
- Mostkeller
- Waschküche
- Heizraum
- Tankraum (15.000l Öltanks)

Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung.

Der Verkauf erfolgt privat im Rahmen einer Nachlassauflösung.

## Ausstattung

Baujahrtypische Ausstattung vorrangig mit Fliesenböden, Holztüren und -fenster, überwiegend mit Deckenpaneelen aus Echtholz sowie für die damalige Zeit hochwertiger Sanitärausstattung ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt zentral im Ortskern von Schlierbach unweit von Rathaus und Kirche. Für die Nahversorgung sind z.B. eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie eine Apotheke in 5 Gehminuten erreichbar.

Schlierbach ist verkehrsgünstig gelegen, die Autobahn 8 ist in verschiedenen Richtungen in wenigen Autominuten erreichbar. Größere Städte mit diversen Angeboten sind in 15 bis 30 Minuten erreichbar. Schlierbach ist über Busverbindungen an den ÖPNV angebunden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Eingang und Zugang Garage

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Freisitz überdacht - West

# Exposé - Galerie



Balkon Westseite



Balkon Westseite

# Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohndiele EG

# Exposé - Galerie



Wohndiele EG



Diele EG hinten

# Exposé - Galerie



Schafzimmer EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG

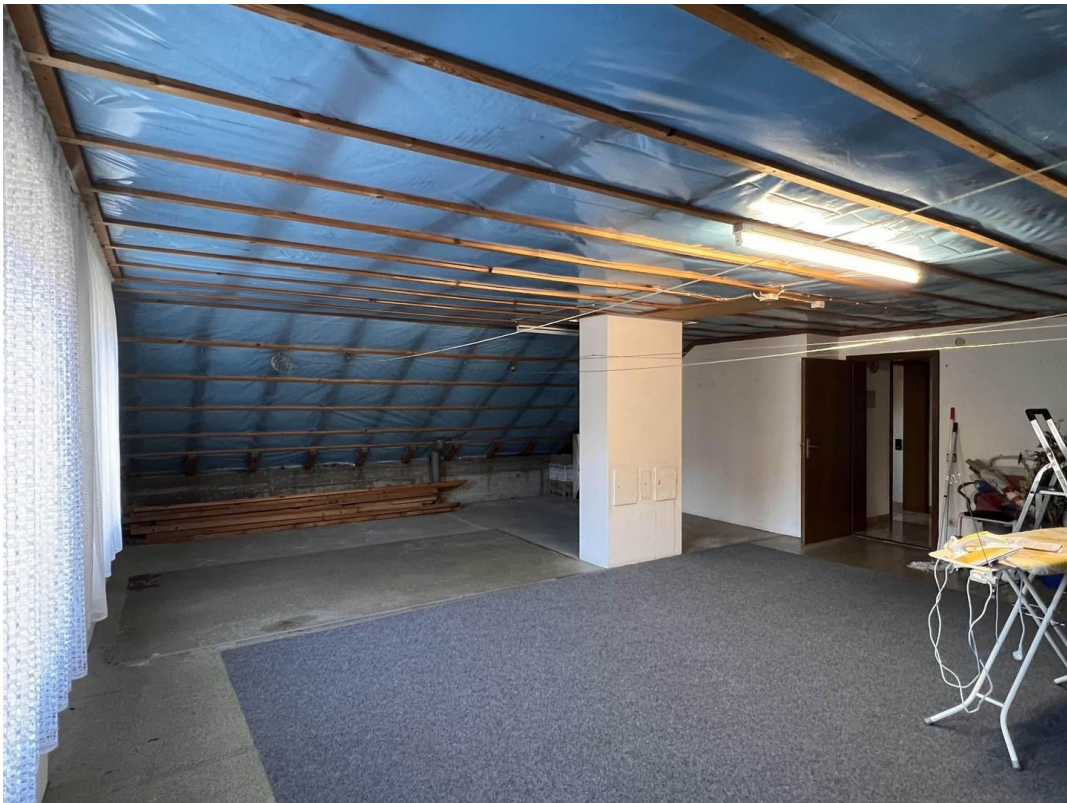


Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bühne DG

# Exposé - Galerie



Bühne DG



Partyraum UG

# Exposé - Galerie



Partyraum UG



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Doppelgarage mit Durchfahrt



# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Mostkeller

# Exposé - Galerie



Werkraum 1



Werkraum 1

# Exposé - Galerie



Durchgang Werkraum 1 - 2



Werkraum 2

# Exposé - Galerie



Waschküche



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie

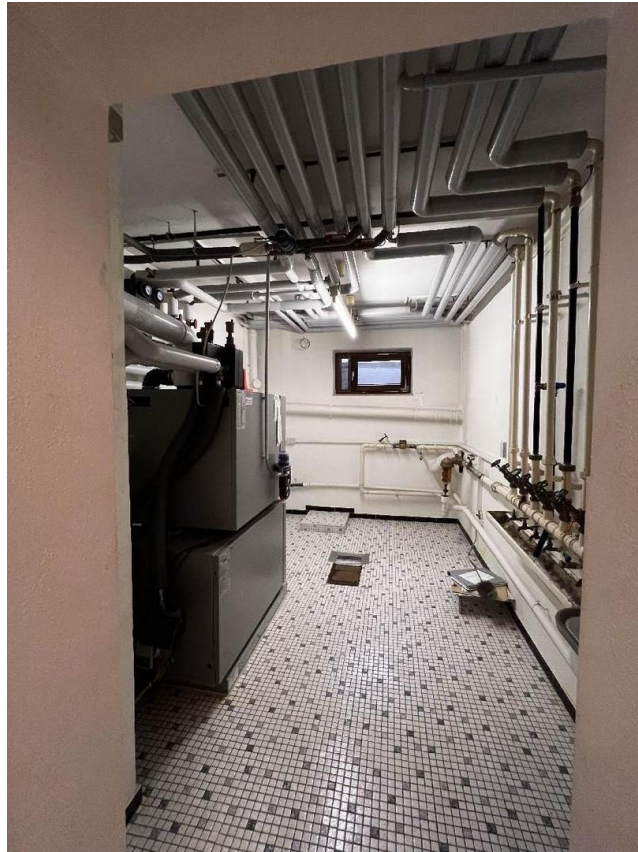


Kellerraum 2



Heizung

# Exposé - Galerie



Heizung



Tankraum

# Exposé - Galerie



Diele UG hinten



Diele UG vorn

# Exposé - Galerie



Eingang / Treppenhaus



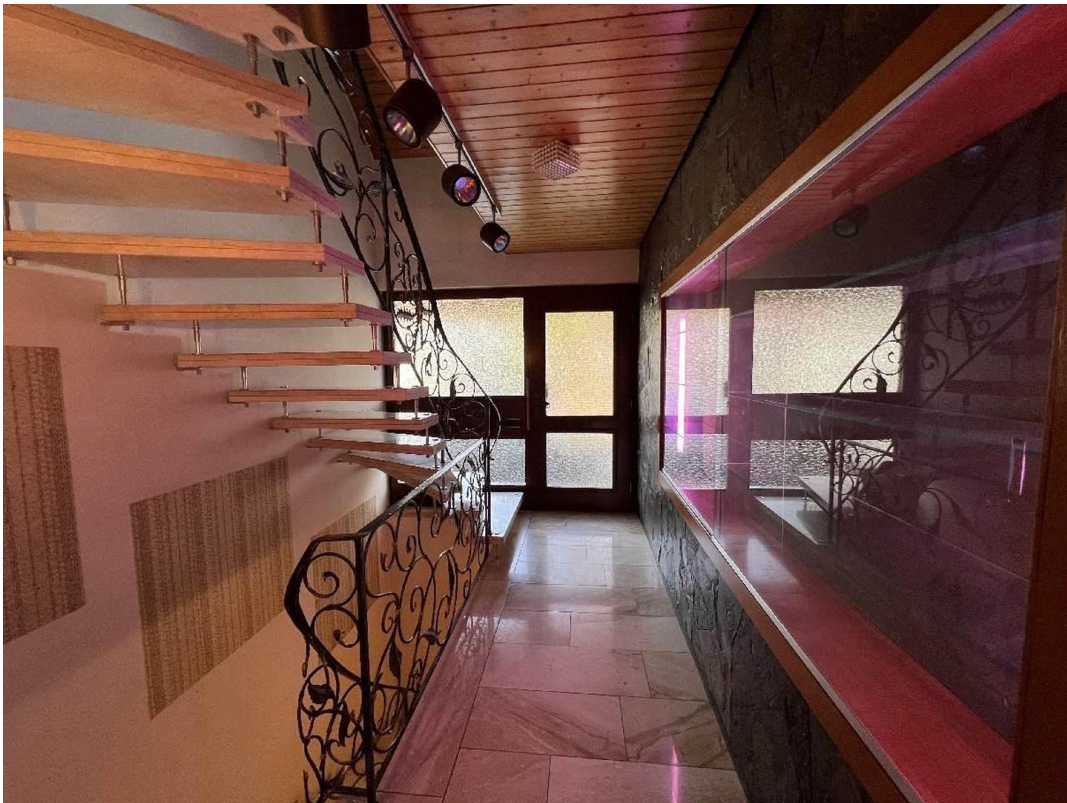
Treppenhaus DG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus UG



Treppenhaus EG / Eingang

# Exposé - Galerie



Gartenhaus / Ansicht Nord



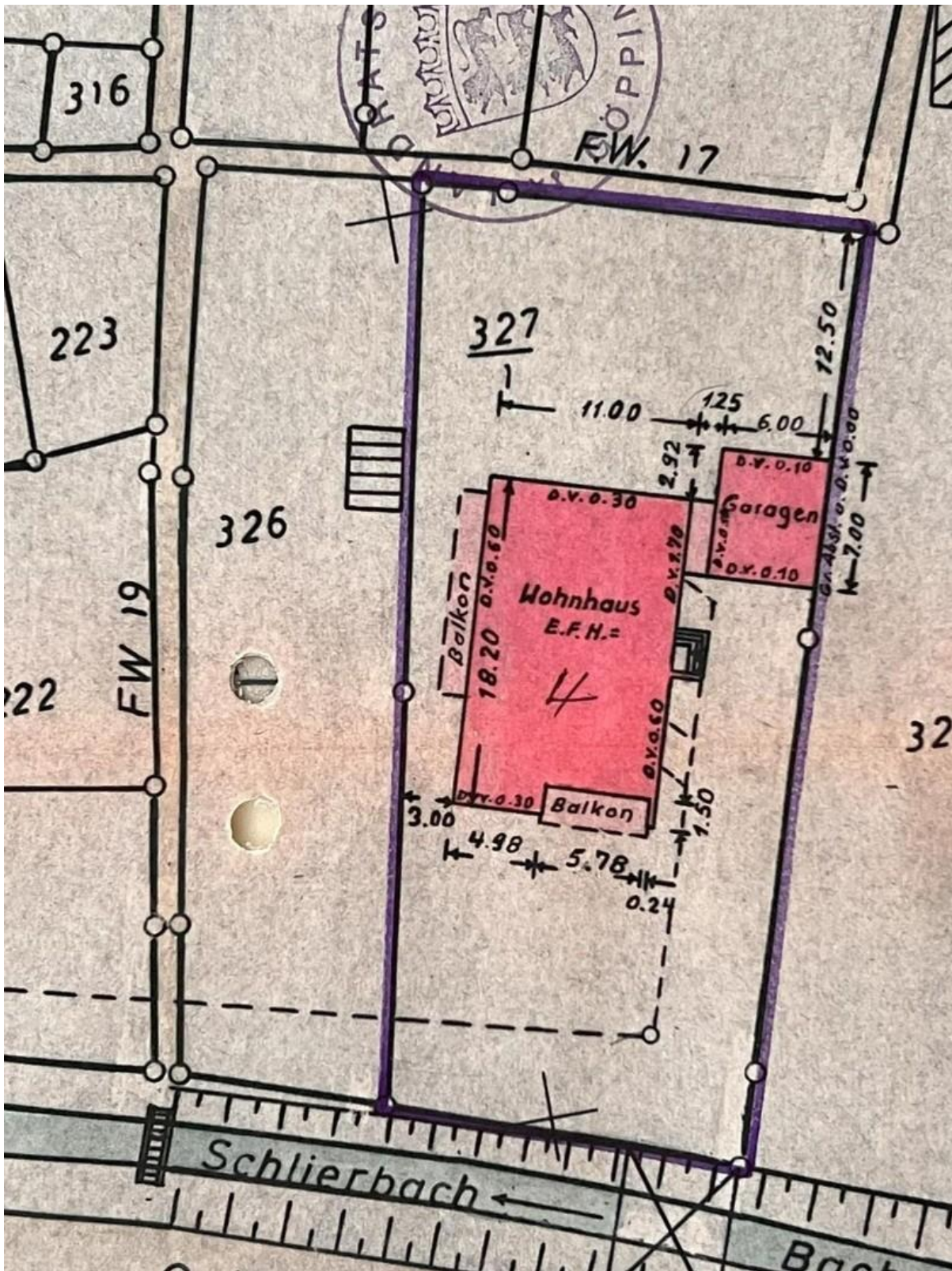
Kellerabgang Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



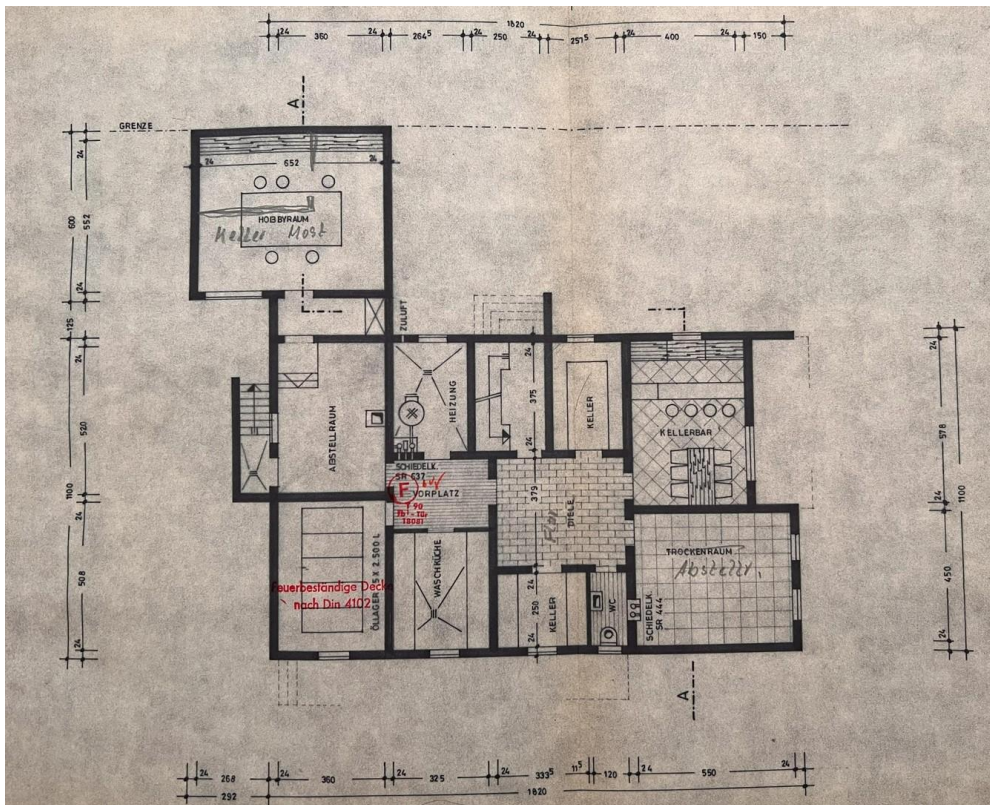
Gartenhaus

# Exposé - Grundrisse

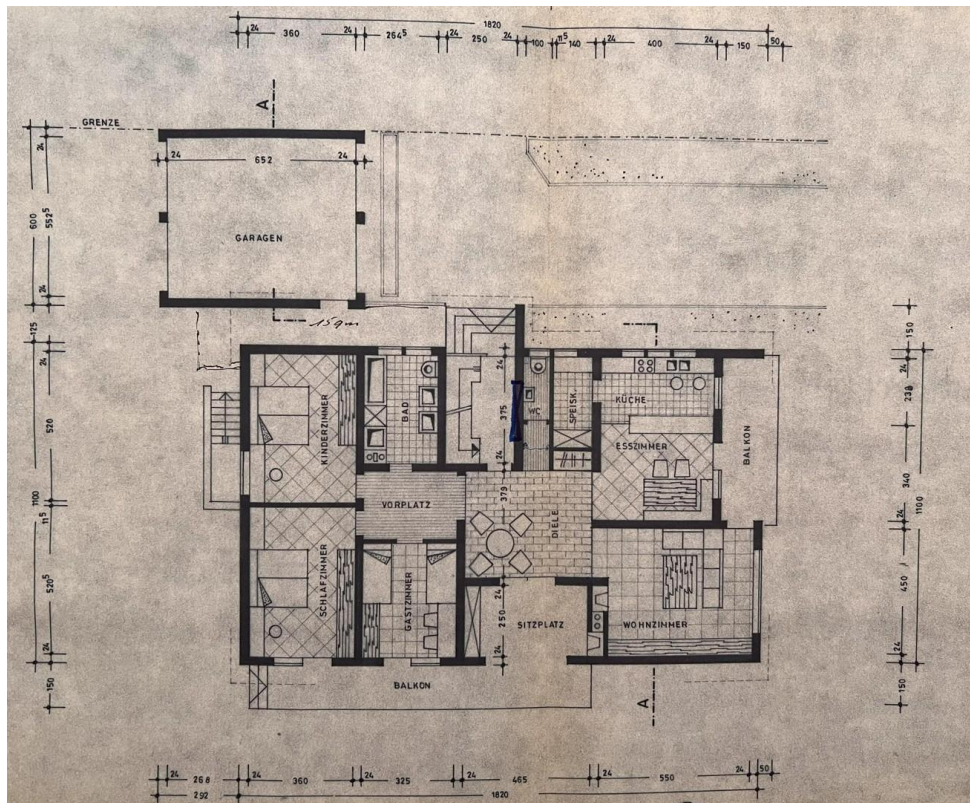


Lageplan

# Exposé - Grundrisse

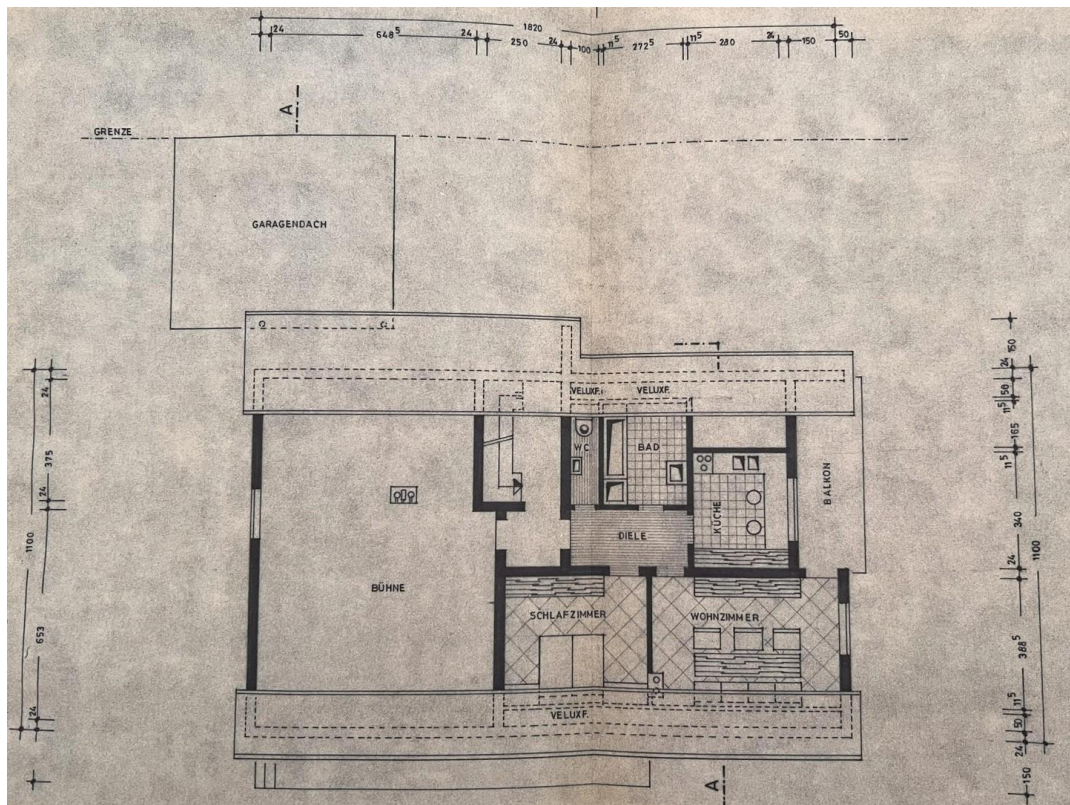


Grundriss UG



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG