

Exposé

Einfamilienhaus in Neulingen

***OHNE PROVISION* EFH inkl. Nebengebäude mit Potenzial: 163m² Wohnfl. Garage, Terrasse, 2x Schuppen**



Objekt-Nr. OM-324571

Einfamilienhaus

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler

Nußbaumer Straße 17
75245 Neulingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	332,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	162,78 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Einfamilienhaus mit Potenzial!

Dieses großzügige Einfamilienhaus (Ursprungsobj. Haus: 1900 / Ursprungsobj. Nebengebäude: 1966), welches sich in verkehrsberuhigter & begehrter Lage befindet, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 354,00m² und eine reine Wohnfläche von 162,78m² verteilt auf insgesamt 3 Etagen (EG / OG / DG): 7 Zimmer, Ankleide, Badezimmer (Dusche/Wanne/WC), Küche inkl. EBK, Abstellraum, Terrasse, Dachboden, Mehrzweckraum sowie 1x Heizraum innerhalb des EG.

Das Haus inkl. der beiden Schuppen sowie die weitläufige Terrasse stehen auf einem 332m² großen Baugrundstück.

Das Einfamilienhaus verfügt über Lagerkapazitäten innerhalb des Erdgeschosses in den dort vorhandenen Mehrzweckräumen sowie einem Speicher auf dem Dachboden, die Kellerräumlichkeiten befinden sich innerhalb des Erdgeschosses.

Der Mehrzweckraum innerhalb des EG kann künftig ebenfalls als Werkstatt genutzt und eingerichtet werden, bietet jedoch ebenfalls Lagerkapazitäten.

Ebenfalls besticht das Einfamilienhaus durch die beiden Nebengebäude, welche in Form von Schuppen, mit zusätzlicher Ablagefläche, genutzt werden können.

Die Garage befindet sich hierbei direkt innerhalb des Erdgeschosses in dem Wohngebäude, die Zufahrt erfolgt direkt über die grundstückseigene Zufahrt.

Die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Aufgrund der nachfolgend genannten Modernisierungen, wird das Baujahr des Einfamilienhauses fiktiv auf 1985 gesetzt.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Innenausbaumaßnahmen OG / DG
- Zentralheizung (Heizöl) von 1995
- Ausbau des DG zu Wohnraum
- Erneuerung der Sanitärräume

Die Küche innerhalb des Einfamilienhauses wurde mit reichlich Platz sowie einer Einbauküche versehen.

Das Badezimmer verfügt über ein WC, Badewanne sowie eine Dusche.

Das Einfamilienhaus verfügt ebenfalls über Waschmaschinenanschlüsse innerhalb der Waschküche im Erdgeschoss.

Ebenfalls verfügt das Einfamilienhaus über eine Terrasse im Erdgeschoss, auf welcher Sie es sich in Ihrer Freizeit gemütlich machen können.

Das Einfamilienhaus ist von der Gebäudevorderseite als auch von der Gebäudeseite durch den Garten begehbar.

Das Einfamilienhaus ist mit weiteren, ähnlich aufgebauten Häusern umgeben, welche eine gemütliche Umgebung schaffen.

- Das Einfamilienhaus bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!

- Ebenfalls wird das Einfamilienhaus inkl. der Nebengebäude besonders für Handwerker empfohlen, hier kann durch Anlegen der eigenen Hand ein perfektes, eigenes Reich geschaffen werden!

Kleine Renovierungsarbeiten:

Das Objekt wurde in der Vergangenheit etwas heruntergeschwächt, daher besteht hier allgemeiner Renovierungsbedarf hinsichtlich Außenfassade, Innenausbaumaßnahmen, Elektrik & Sanitäreinrichtungen.

Der Verkaufspreis des Einfamilienhauses inkl. Nebengebäude beträgt insgesamt 249.900€.

*Das Objekt wird in unbewohntem und leerstehendem Zustand übergeben.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

Wohngebäude - Erdgeschoss:

- Garage
- Waschküche
- Mehrzweckraum
- Heizraum

Wohngebäude - Obergeschoss:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Badezimmer (Dusche/Wanne/WC)
- Abstellraum

Wohngebäude - Dachgeschoss

- Flur/Diele
- 2x Kinderzimmer
- Ankleide
- Mehrzweckraum

Nebengebäude:

- 2x Schuppen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Neulingen ist eine Gemeinde im Enzkreis in Baden-Württemberg, bestehend aus den Ortsteilen Göbrichen, Bauschlott und Nußbaum. Geprägt von einer idyllischen Landschaft und einem dörflichen Charakter, bietet Neulingen eine hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Lage

Neulingen liegt westlich von Pforzheim, etwa 15 Kilometer entfernt, und ist Teil des Übergangs zwischen der Rheinebene und dem Kraichgau. Die Gemeinde befindet sich in einer ländlichen, aber verkehrsgünstigen Lage. Über die nahegelegene A8 und Bundesstraßen ist Neulingen gut an die umliegenden Städte wie Karlsruhe, Stuttgart und Heilbronn angebunden. Die Region ist bekannt für ihre sanfte Hügellandschaft, Felder und Wälder, die Erholung und Ruhe bieten.

Highlights von Neulingen

1. Historische Ortskerne und Fachwerkhäuser

Die Ortsteile Göbrichen, Bauschlott und Nußbaum zeichnen sich durch gut erhaltene historische Ortskerne aus. Besonders die liebevoll restaurierten Fachwerkhäuser und alten Dorfkirchen verleihen der Gemeinde ihren Charme.

2. Freizeit und Naturerlebnis

Die Umgebung von Neulingen ist ideal für Wanderungen und Fahrradtouren. Zahlreiche Wege führen durch die Felder und Wälder des Enzkreises, die Erholungssuchenden eine ruhige Auszeit bieten. Der nahegelegene Naturpark Stromberg-Heuchelberg erweitert die Möglichkeiten für Naturliebhaber.

3. Bauschlott: Das Schloss und seine Geschichte

Das Schloss Bauschlott, ein historisches Herrenhaus, ist ein kulturelles Highlight. Es wird heute als Veranstaltungsort genutzt und bietet ein eindrucksvolles Ambiente für Konzerte, Ausstellungen und andere Events.

4. Vielfältige Feste und Veranstaltungen

Die Gemeinde ist bekannt für ihre traditionellen Feste, darunter das Neulinger Dorffest, Weihnachtsmärkte und kleinere regionale Veranstaltungen. Sie stärken die Gemeinschaft und ziehen auch Besucher aus der Umgebung an.

5. Familienfreundlichkeit und Infrastruktur

Neulingen bietet eine hohe Lebensqualität mit gut ausgebauten Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Kindergärten, Grundschulen und Freizeitangebote machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien.

6. Regionaler Genuss

In den Gasthöfen und Besenwirtschaften der Umgebung können Besucher typische regionale Spezialitäten wie Maultaschen, Braten und den berühmten Trollingerwein genießen.

Fazit

Neulingen kombiniert ländliche Idylle mit einer günstigen Lage in der Nähe von Pforzheim und Karlsruhe. Mit seinen historischen Ortskernen, der naturnahen Umgebung und einem aktiven Gemeindeleben bietet Neulingen eine perfekte Mischung aus Erholung, Kultur und Gemeinschaft. Es ist ein idealer Wohn- und Erholungsort für Menschen, die Wert auf Natur und regionale Tradition legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite

Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite



Gebäudeseite

Exposé - Galerie



Gebäudeseite



Gebäudevorderseite

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleide OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Zugang Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur DG



Ankleide DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Mehrzweckraum DG

Exposé - Galerie



Mehrzweckraum DG



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Waschküche

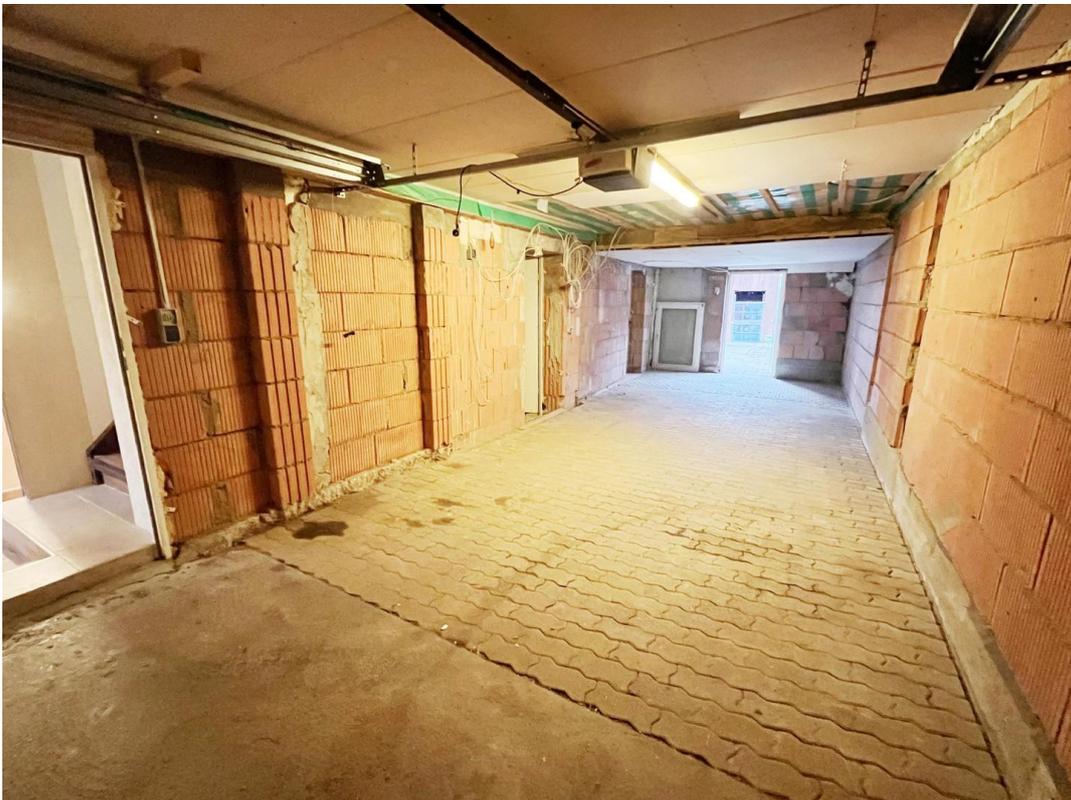


Mehrzweckraum EG

Exposé - Galerie



Garage EG



Garage EG

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

Exposé - Galerie



Zugang Schuppen



Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen



Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen



Schuppen

Exposé - Galerie



Stauraum Schuppen



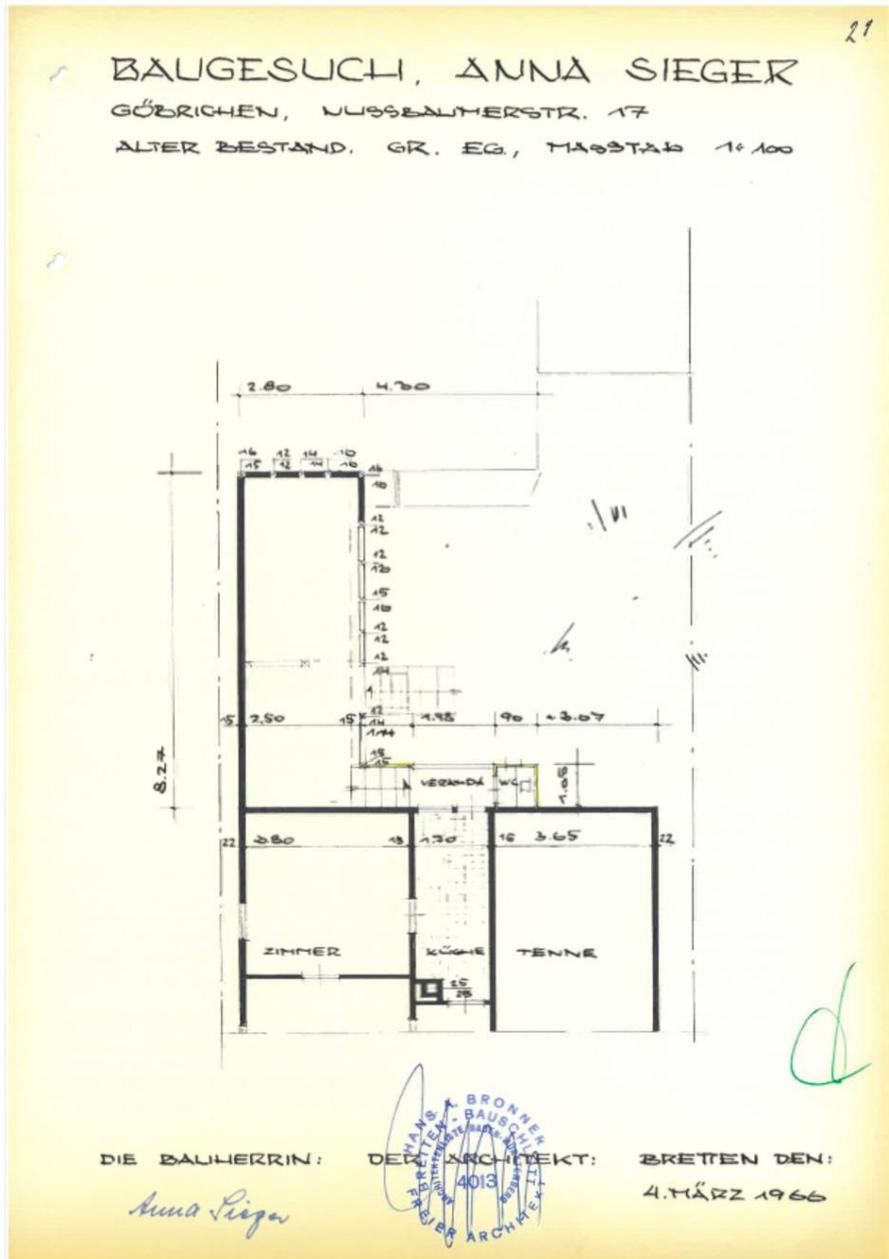
Terrasse

Exposé - Galerie

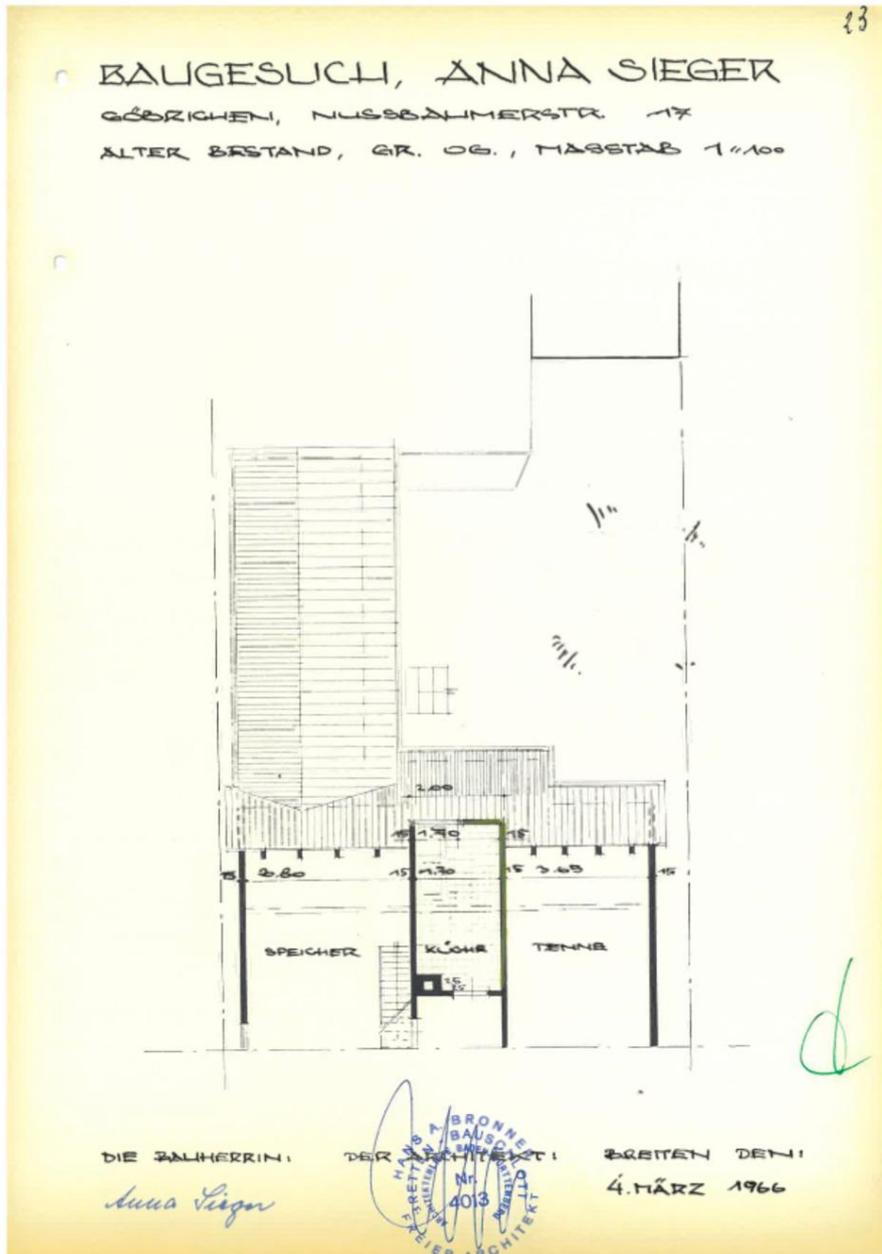


Zugang Terrasse

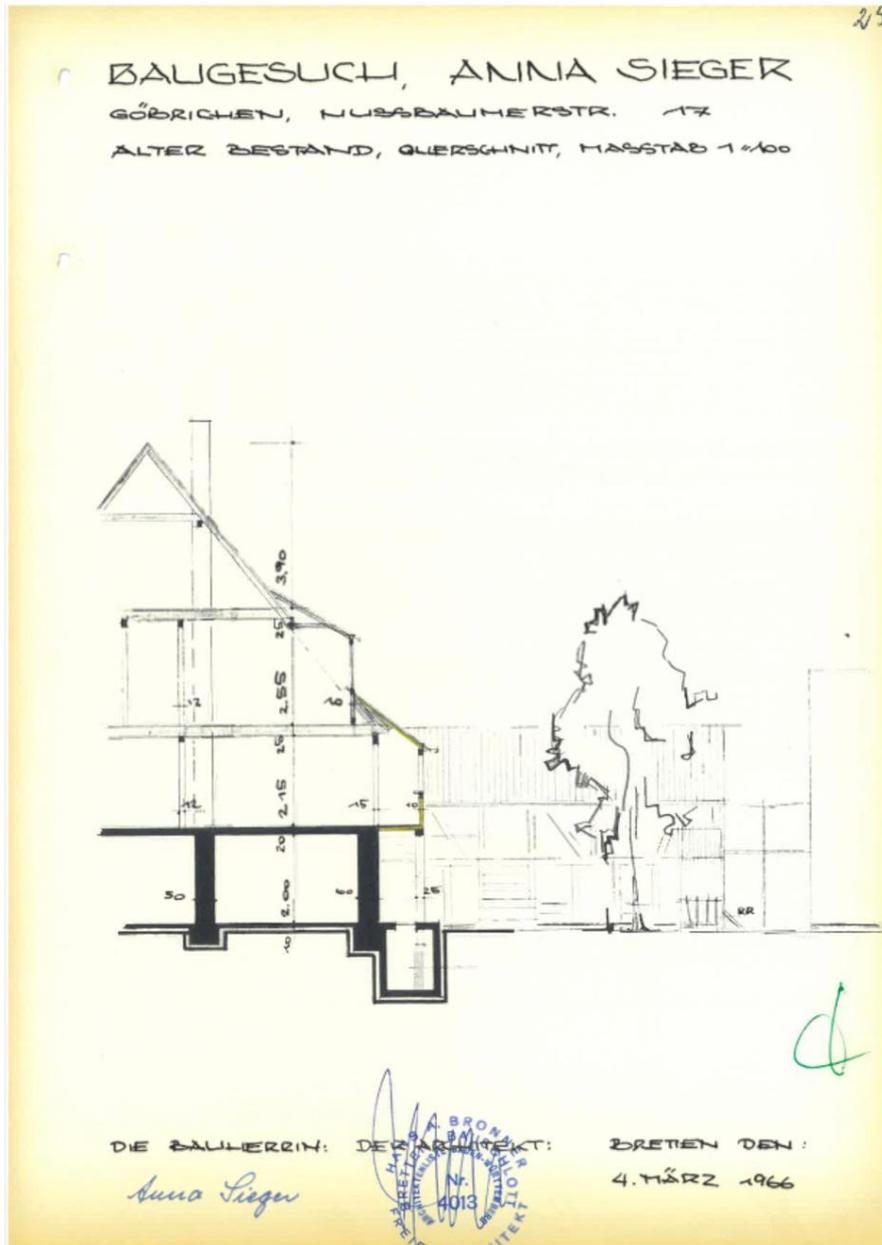
Exposé - Grundrisse



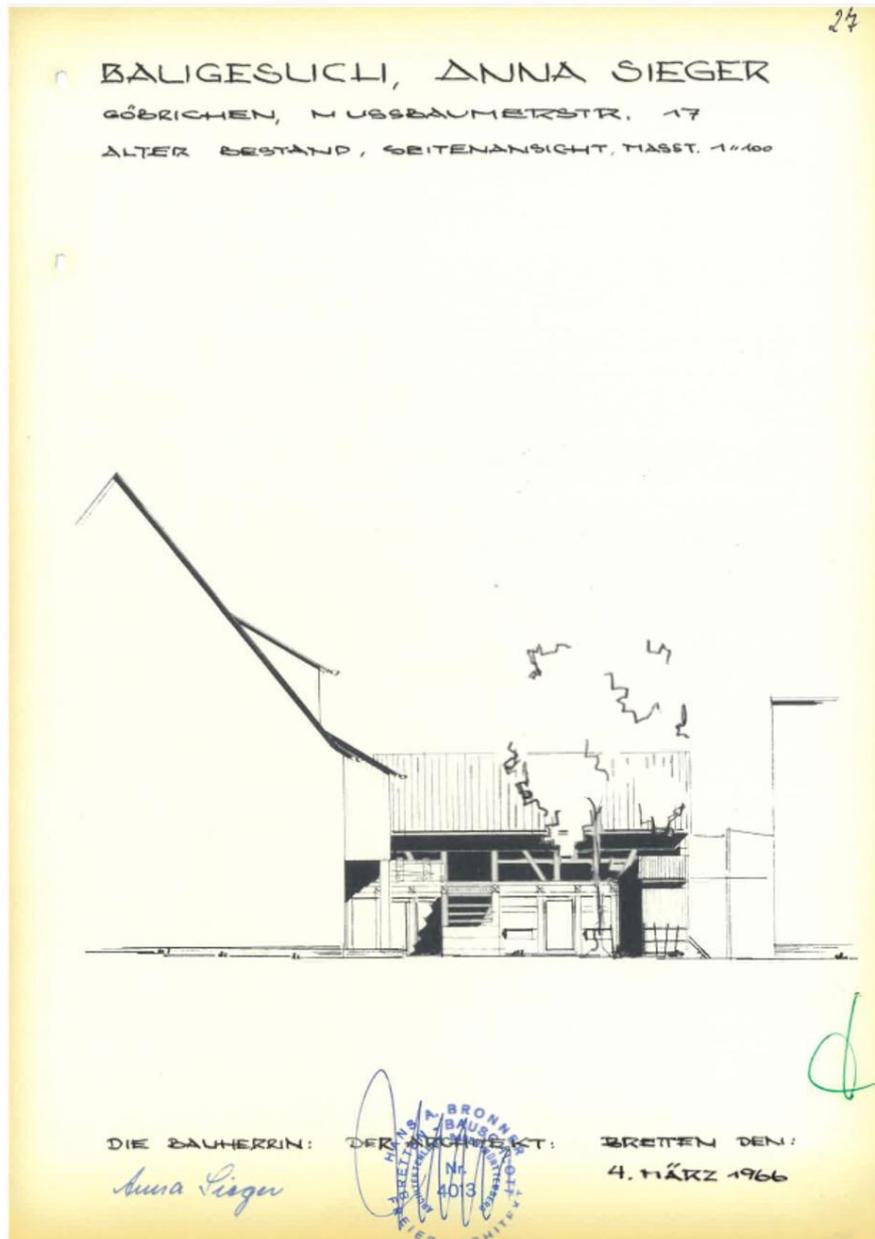
Exposé - Grundrisse



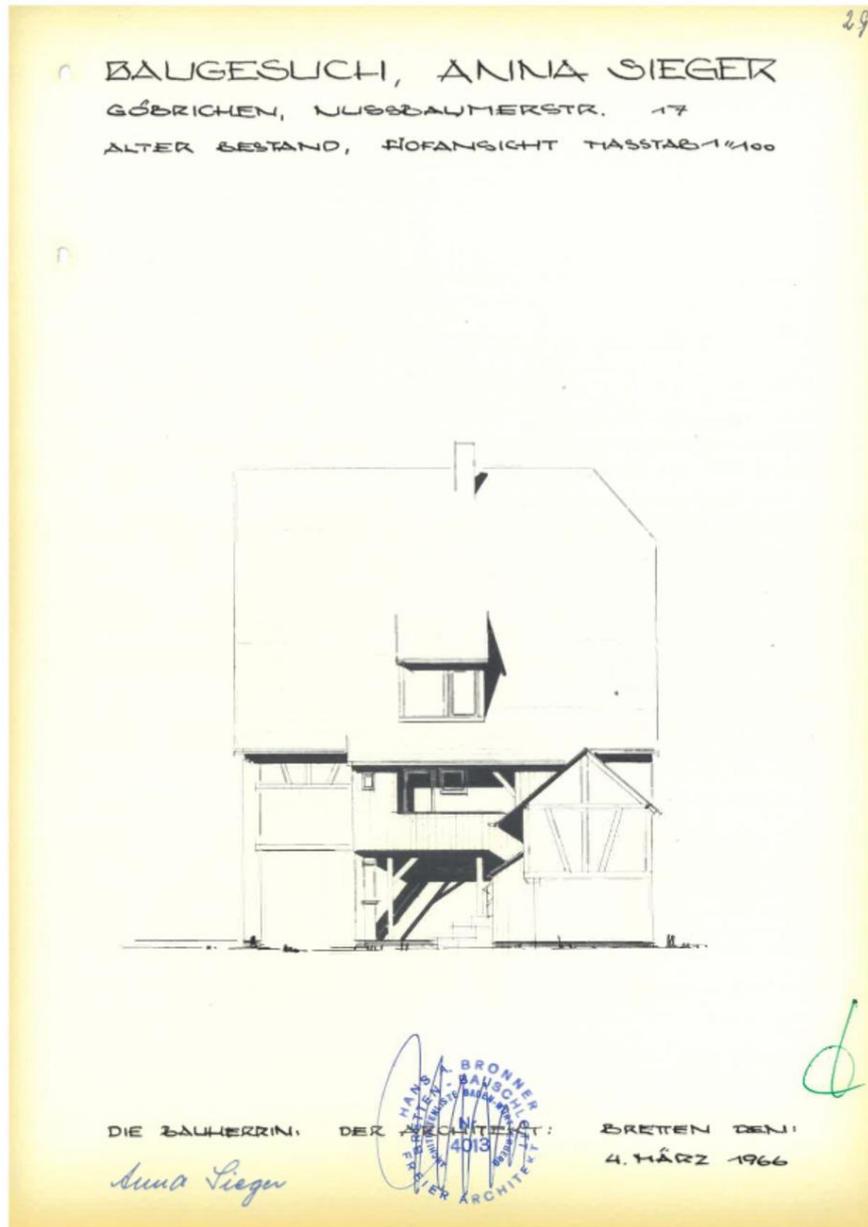
Exposé - Grundrisse



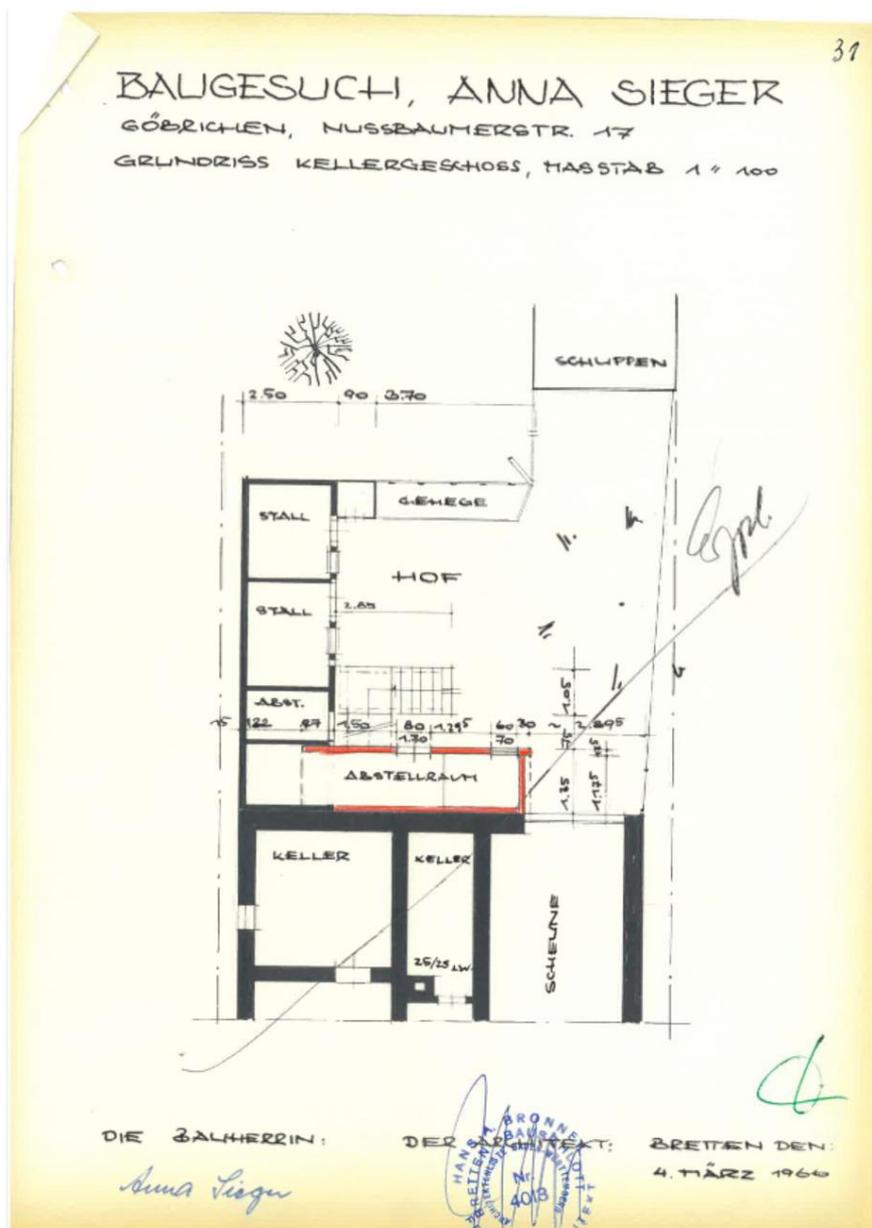
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

13

HANS A. BRONNER
FREIER ARCHITEKT

7518 BRETEN
TURBANSTR. 26 - TELEFON 7946

Anhang zum Bauantrag der Frau Anna Sieger, Nußbaumerstr. 17 in Göbrichen
Umbau eines Wohnhauses auf Flurstück Nr. 95 Gmkg. Göbrichen

Berechnung der Grundfläche :

Größe des Grundstückes : 31,00 x 11,00 341,00 qm

Alter Bestand:

11,00 x 10,20	112,20
8,27 x 2,50	20,67
1,05 x 4,20	4,41
7,50 x 3,40	25,50

162,78 qm

Nach dem Umbau:

ohne Änderung 162,78 qm

Aufgestellt:

Bretten, 14.3.66

Der Architekt und verantw. Bauleiter:



Exposé - Grundrisse

HANS A. BRONNER

FREIER ARCHITEKT

7518 BRETTEN

TURBANSTR. 26 · TELEFON 7948

Anhang zum Bauantrag der Frau Anna Sieger, Nußbaumerstr. 17 in Göbriichen
Umbau eines Wohnhauses auf Flurstück Nr. 95 Gmkg. Göbriichen

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 :

Alter Bestand:

KG	11,00 x 10,20 x 2,20		246,840 cbm
EG	10,70 x 9,90 x 2,40	254,232	
	1,05 x 2,90 x 2,20	<u>6,699</u>	260,931 cbm
OG	2,00 x 9,50 x 2,80	53,200	
	4,10 x 3,95 x 2,80	45,346	
	3,50 x 3,95 x 2,80 x $\frac{1}{3}$	12,898	
	2,50 x 3,95 x 1,40 x $\frac{1}{3}$	4,608	
	$\frac{10,70 + 6,30}{2} \times 3,90 \times 2,80 \times \frac{1}{3}$	<u>30,940</u>	146,992 cbm
DG	3,90 x 6,30 x 9,90 x $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3}$		40,540 cbm
			<u>695,303 cbm</u>
			=====

Nach dem Umbau:

KG alt		246,840	
hinzu	5,50 x 1,35 x 2,20	<u>16,335</u>	263,175 cbm
EG alt		254,232	
hinzu	5,50 x 1,35 x 2,20	<u>16,335</u>	270,567 cbm
OG alt		146,992	
./.	neu auszubauender Raum		
	$\frac{4,50 \times 2,50}{2} \times 3,95 \times 2,80 \times \frac{1}{3}$	12,930	
hinzu	1,18 x 3,80 x 2,80	<u>12,555</u>	
	2,80 x 2,65 x 2,80	20,776	
	0,70 x 2,65 x 2,30	4,266	
	1,20 x 0,60 x 3,95 x $\frac{1}{3}$	<u>0,948</u>	
			<u>172,607 cbm</u>
			706,349 cbm
			=====
DG alt			40,540 cbm
			<u>746,889 cbm</u>
			=====

Aufgestellt:

Bretten, 14.3.66

Der Architekt und verantw. Bauleiter:

Exposé - Grundrisse

HANS A. BRONNER

FREIER ARCHITEKT

7518 BRETTEN

TURBANSTR. 24 · TELEFON 7940

Anhang zum Bauantrag der Frau Anna Sieger, Nußbaumerstr. 17 in Göbrichen
Umbau eines Wohnhauses auf Flurstück Nr. 95 Gmkg. Göbrichen

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 :

Alter Bestand:

EG Wohnzimmer	3,80 x 3,80	14,44	
Zimmer	3,90 x 2,45	9,51	
Schlafzimmer	3,80 x 3,75	14,25	
Küche	4,30 x 1,70 ./. 0,55 x 0,65	6,95	
WC		0,81	
Veranda	<u>2,00 x 0,90</u>	<u>0,90</u>	46,66 qm
	2		
OG Zimmer	4,10 x 4,15	17,02	
Küche	3,58 x 1,70 ./. /,55 x 0,65	5,73	
Flur	1,40 x 1,70	<u>2,38</u>	
			<u>25,13 qm</u>
			71,79 qm
			=====

Nach dem Umbau:

EG Wohnzimmer	unverändert		
Zimmer	"		
Schlafzimmer	"		
Küche	"	44,95	
WC	0,85 x 1,17 ⁵	1,00	
Terrasse	<u>4,15 x 1,30</u>	<u>2,70</u>	48,65 qm
	2		
OG Zimmer	unverändert		
Flur	"	19,40	
Küche	2,88 x 3,58	10,31	
WC	1,20 x 2,50	3,00	
Vorraum	1,46 x 2,50	<u>3,65</u>	36,36 qm
			85,01 qm
			=====

Aufgestellt:
Bretten, 14.3.66

Der Architekt und verantw. Bauleiter:

