

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krautheim

### Großes Einfamilienhaus mit vermieteter Arztpraxis \*PROVISIONSFREI\*



Objekt-Nr. OM-324652

### Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Happe Immobilien

74238 Krautheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.021,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	15,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	357,15 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 bietet mit seinen 357 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der vermieteten Arztpraxis eine einmalige Kombination aus exklusivem Wohnraum und attraktiven Einnahmemöglichkeiten. Das von einem Architekten geplante und in massiver Bauweise errichtete Haus steht auf einem großzügigen, rund 1021 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage und spiegelt den charmanten Baustil der 1970er Jahre wieder. Typisch für diese Ära und besonders angenehm ist die großzügige Fensteranordnung, die beinahe jeden Raum lichtdurchflutet und damit ein helles, freundliches Wohnambiente schafft. Für Autos steht eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung.

Die Immobilie wird über eine für das Baujahr typische Nachtspeicherheizung beheizt. Die Nachtspeicheröfen arbeiten strombetrieben und laden sich in den Abend- und Nachtstunden auf, um tagsüber die gespeicherte Wärme abzugeben. Zwar wird diese Heizform heute oft als weniger effizient angesehen, doch hat sie im modernen Kontext wieder Vorteile: Da sie zu 100 % mit Strom betrieben wird, kann die Energie – etwa aus erneuerbaren Quellen – vollständig ökologisch gewonnen werden. So kann das Heizsystem, in Kombination mit dem zunehmenden Einsatz von grüner Energie, als nachhaltige Lösung betrachtet werden, die sich dem gegenwärtigen Bewusstsein für umweltfreundliche Technologien anpasst – eine für das Baujahr 1970 zeitgemäße Lösung, die heute durch den Einsatz nachhaltiger Energiequellen wieder an Relevanz gewinnt.

Eine besondere Attraktivität der Immobilie liegt in der im Haus befindlichen, vermieteten Arztpraxis, die derzeit Mieteinnahmen generiert und ein dauerhaftes, stabiles Einkommen sichert. Durch die monatliche Einnahme aus der Praxis bietet das Haus finanzielle Vorteile, die die monatliche Belastung erheblich reduziert und so die Tragbarkeit des Hauses erhöht.

Mit einer nutzbaren Fläche von drei Etagen bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die nahezu jedem Wohnkonzept gerecht werden: Ob als großes Einfamilienhaus für Familien, als Mehrgenerationenhaus, oder für eine zusätzliche Teilvermietung – die Flexibilität ist hier nahezu unbegrenzt. Durch die großzügige Raumaufteilung lassen sich individuelle Wohn- und Arbeitsbereiche gestalten, die den Bedürfnissen seiner Bewohner gerecht werden.

Diese besondere Immobilie vereint viele Vorzüge und eine außergewöhnliche Flexibilität, die nur selten zu finden ist. Sie bietet nicht nur ein komfortables und lichtdurchflutetes Wohnumfeld, sondern auch interessante Einkommensperspektiven. Ob Sie das Haus als privates Refugium, als Zuhause für mehrere Generationen oder als Kapitalanlage nutzen möchten – dieses Haus wird Ihren Ansprüchen gerecht und bietet Ihnen ein zukunftssicheres, individuelles Zuhause, das sich vom Standard abhebt.

## Ausstattung

- Ca. 2000: Teilweise Erneuerung der Fenster im Gartengeschoss
- 2011: Renovierung des Bodenbelages im Dachgeschoss
- 2011: Renovierung des Badezimmers im Dachgeschoss
- 2011: Modernisierung der Küche im Dachgeschoss
- Großes Grundstück mit Ausblick ins Tal
- Mehrere Kinder- / bzw. Gästezimmer
- Massive Doppelgarage
- Potential für Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage
- Bestehende Mieteinnahme durch Arztpraxis

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Impressum:

Happe Immobilien

Susanne Happe Immobilienmaklerin

Weinsteige 37

74676 Niedernhall

Telefon: 0173 65669205

E-Mail: Mail@Happe-Immo.de

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV: Susanne Happe

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde: IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Mitglied der IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34 c GewO

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO und der MaBV können über die Webseite des Bundesministeriums der Justiz und der juris GmbH [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingesehen und abgerufen werden.

Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. §34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume.

Aufsichtsbehörde: IHK Heilbronn-Franken, Ferdinand-Braun-Str. 20, 74074 Heilbronn

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über die alternative Streitbeilegung für Verbraucher und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten hat der Gesetzgeber ein Verfahren geschaffen, mit welchem Verbraucher und Unternehmer Streitigkeiten betreffend der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen resultierend aus online abgeschlossenen Kauf- und Dienstverträgen beilegen können. Daneben sieht die Richtlinie vor, dass die EU-Kommission eine Internetplattform zur Verfügung stellt (sog. „OS-Plattform“), auf welcher dieses außergerichtliche Streitbeilegungsverfahren durchgeführt werden kann.

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU Kommission zur Verfügung.

Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und nicht bereit.

## Lage

Krautheim ist als Standort für Wohn- und Lebensqualität überaus beliebt. Die Stadt bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass die Versorgung unkompliziert und komfortabel gestaltet ist. Der Lebensmittelhandel und verschiedene kleinere Läden in Krautheim sichern eine bequeme Grundversorgung, während in den umliegenden Städten wie Künzelsau und Bad Mergentheim ein umfassenderes Angebot zur Verfügung steht. Diese Städte sind in weniger als 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultureinrichtungen sowie Fachmärkten und spezialisierten Einzelhandelsgeschäften.

Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt. In Krautheim finden sich Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie Apotheken, die eine medizinische Grundversorgung sicherstellen. Hinzu kommt die im Haus befindliche Arztpraxis, die das medizinische Angebot auf komfortable Weise ergänzt.

Ein weiteres Plus dieser Lage sind die Bildungseinrichtungen in Krautheim und der Umgebung. In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich Kindergärten und Grundschulen, was insbesondere Familien mit Kindern zugutekommt. Weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien, sind ebenfalls gut erreichbar und gewährleisten eine solide Bildungsinfrastruktur.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist ihre wunderschöne landschaftliche Lage. Das Haus liegt auf einer Anhöhe mit einem weiten Blick über das Jagsttal und den Fluss Jagst. Diese Aussicht verbindet harmonisches Wohnen mit der beeindruckenden Natur der Region. Das Tal, durchzogen vom Flusslauf der Jagst, bietet eine malerische Kulisse und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wanderungen, Fahrradtouren und Bootsfahrten ein. Die nahegelegenen Wälder und Felder bieten zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten und machen das Haus zu einem idealen Ausgangspunkt für Naturliebhaber und aktive Erholungssuchende.

Die Umgebung des Hauses ist geprägt von einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft. Die Bewohner schätzen das harmonische Zusammenleben, und die Anwohnerstruktur ist von einer angenehmen Mischung aus Familien, Paaren und Senioren geprägt. Das ruhige Straßenbild in der Graf-Eberstein-Straße sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld, in dem Kinder sicher spielen können und der Verkehr überschaubar bleibt. Die Lage in einer Anwohnerstraße gewährleistet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch ein freundliches Miteinander und die Sicherheit, sich in einer eingespielten Nachbarschaft gut aufgehoben zu fühlen.

Die verkehrstechnische Anbindung an die umliegenden Städte ist ebenfalls optimal. Krautheim bietet durch seine Nähe zur Bundesstraße B19 und zur Autobahn A81 einen guten Anschluss an größere Städte wie Heilbronn, Schwäbisch Hall und Würzburg. Diese Städte sind sowohl per Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze und kulturelle Veranstaltungen. Für Berufspendler ist diese Lage ideal, da sie naturnahes Wohnen mit der Möglichkeit verbindet, größere Wirtschaftsstandorte rasch zu erreichen.

Zusammenfassend bietet Krautheim in der Graf-Eberstein-Straße eine Wohnlage, die keine Wünsche offen lässt. Sie verbindet Ruhe, Natur und Weitblick mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die idyllische Lage im Jagsttal und die Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die ein hochwertiges und vielseitig nutzbares Zuhause in einer harmonischen Umgebung suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gartengeschoss



Wintergarten Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Esszimmer Gartengeschoss



Küche Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Gartengeschoss



Bibliothek Gartengeschoss



# Exposé - Galerie

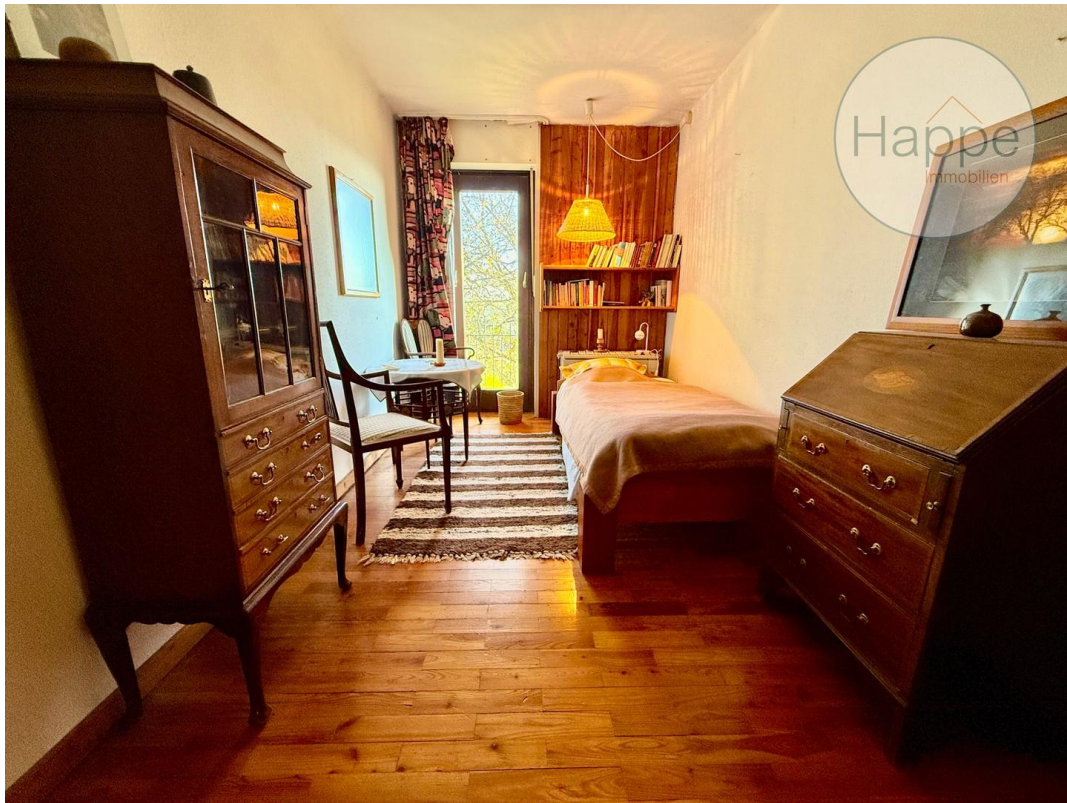


Badezimmer im Straßengeschoss

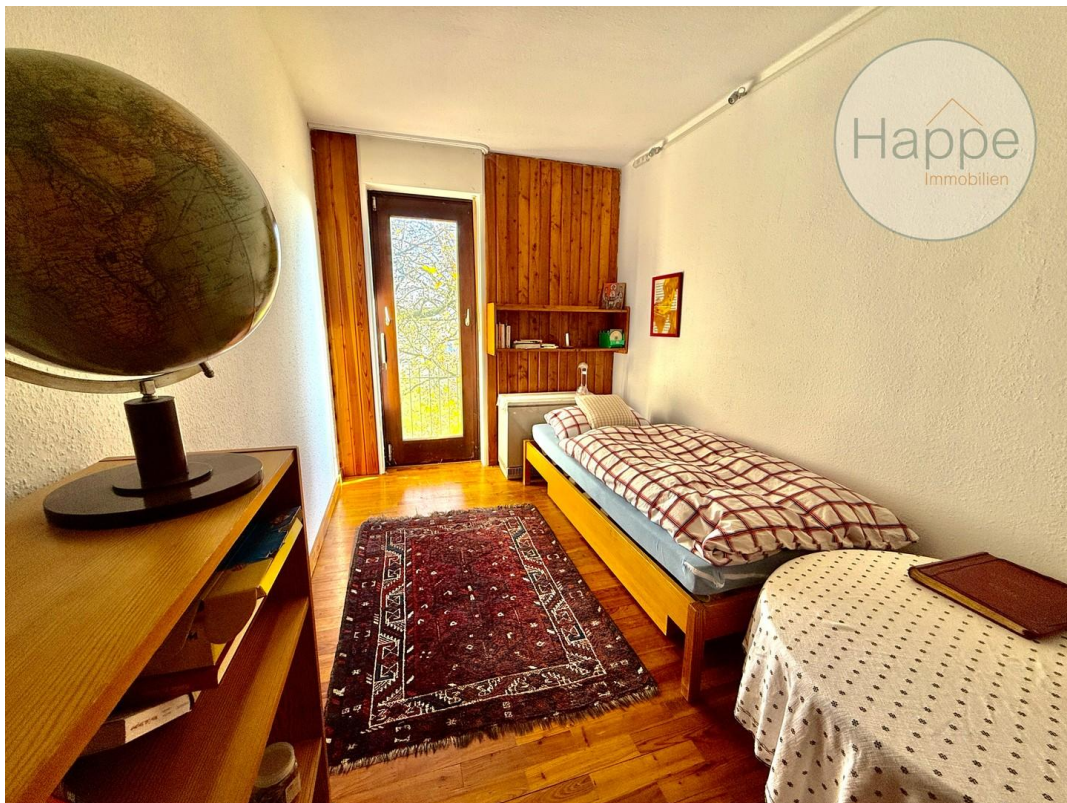


Schlafzimmer Straßengeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Straßengeschoss



Kinderzimmer Straßengeschoss

# Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG

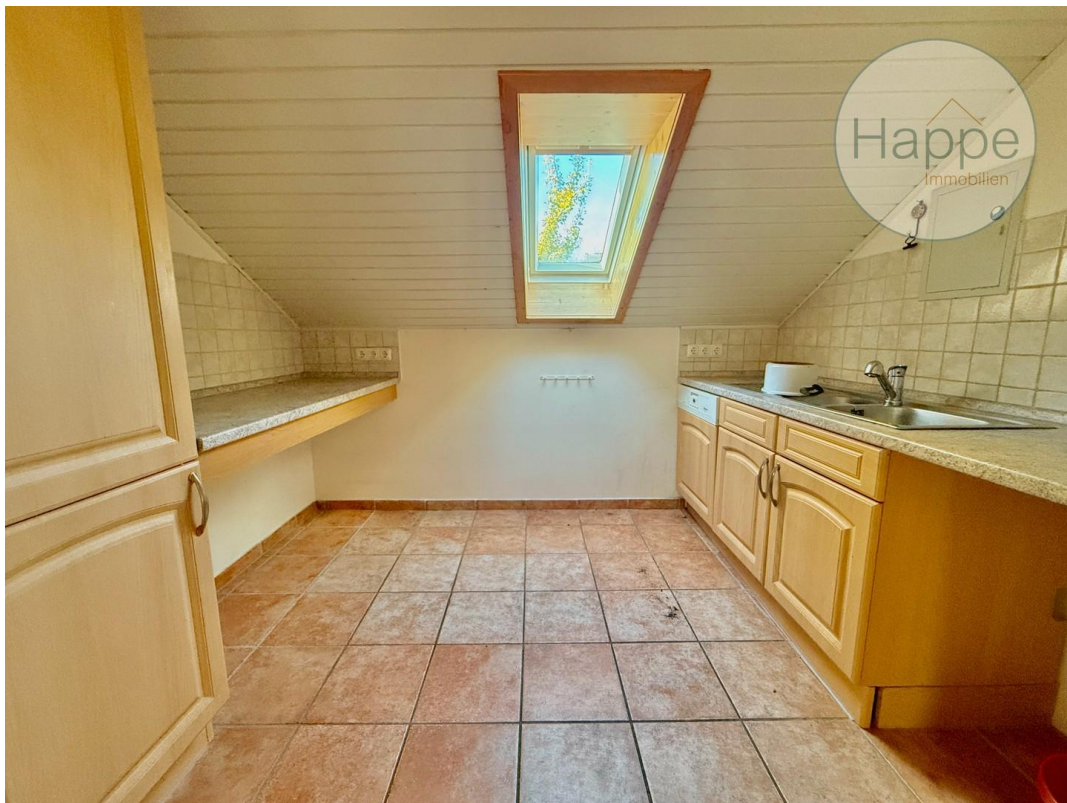


Loggia DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer DG



Wohn- Esszimmer DG



# Exposé - Galerie

Gartengeschoss	Größe
Wohnzimmer	ca. 38,71 m <sup>2</sup>
Bibliothek	ca. 24,92 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 11,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,17 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 4,70 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,14 m <sup>2</sup>
Wandschrank	ca. 1,05 m <sup>2</sup>
Waschraum	ca. 8,12 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca. 16,74 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8,28 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	ca. 7,87 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3% für Putz	- ca. 4,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 130,70 m<sup>2</sup></b>

Straßengeschoss	Größe
Eltern Schlafzimmer	ca. 24,92 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	ca. 3,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	ca. 10,80 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 3	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 13,92 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,64 m <sup>2</sup>
Windfang	ca. 3,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 0,85 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	ca. 1,51 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3% für Putz	- ca. 2,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 91,48 m<sup>2</sup></b>

## Wohnflächenberechnung 1

Praxis	Größe
Bestrahlung	ca. 11,05 m <sup>2</sup>
Behandlung	ca. 11,10 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,14 m <sup>2</sup>
Windfang	ca. 3,02 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5,39 m <sup>2</sup>
Sprechstundenhilfe	ca. 11,29 m <sup>2</sup>
Ordination	ca. 34,21 m <sup>2</sup>
Untersuchung	ca. 10,48 m <sup>2</sup>
Wartezimmer	ca. 22,36 m <sup>2</sup>
Labor	ca. 11,12 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3% für Putz	- ca. 3,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 118,49 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss	Größe
Wohnzimmer	ca. 32,24 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 1,36 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 22,87 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 16,53 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 4,48 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2	ca. 47,67 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	ca. 3,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 134,97 m<sup>2</sup></b>

## Wohnflächenberechnung 2

# Exposé - Grundrisse



Gartengeschoss



Straßengeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss