

Gemütliches Reiheneckhaus mit Aussicht in die Weinberge

Gartenstr. 5, 71404 Korb

Kaufpreis: 370.000 €

Eckdaten

Objektart	Reiheneckhaus
Zimmer	3,5 Zimmer (2 Schlafzimmer und Offene Wohnküche)
Geschoss	UG, EG, OG, DG
Kaufpreis	370.000 €
Vermarktungsart	Privatverkauf, daher keine Käuferprovision
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Nutzfläche	ca. 44 m ²
Flurstück	Nr. 243/2 (160 m ²) und 243/7 (8 m ²)
Grundstücksgröße	168 m ²
Heizungsart	Einzelofen, Öl
Belastungen	Ja (Unterhalt Gartenzaun und Überhang)

Daten zum Energieausweis

Baujahr	ca. 1922
Zustand	Gepflegt, überwiegend saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis (2024 erstellt)
Energiebedarf	172,98 kWh/(m ² a)
Wesentlicher Energieträger	Öl

Lage

„Korb – wo Köpfe wichtig sind“. So lautet der Wahlspruch, der das Leben in dieser Gemeinde widerspiegelt. Er spielt auf die mit Weinreben bewachsenen Drei Köpfe: Korber Kopf, Hörnleskopf und Kleinheppacher Kopf an, die das idyllische Landschaftsbild hier prägen. Korb bietet ideale Bedingungen für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer. Der Kleinheppacher Kopf bietet zudem einen idealen Ausgangspunkt für wagemutige Gleitschirmflieger.

Knapp 11.000 Einwohner schätzen die Attraktivität und den hohen Wohnwert der Gemeinde mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung, sowohl mit dem PKW (über die B14 und B29) als auch mit den Buslinien 209 und 339 nach Schwaikheim, Weinstadt und Waiblingen.

Die Gemeinde Korb hat einen lebendigen Ortskern mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einem regen Vereinsleben.

Wer das kühle Nass bevorzugt, findet im Hallenbad immer eine kühle Erfrischung. Im Sommer ist natürlich ein Besuch im Korber Freibad angesagt. Die reizvolle Landschaft und die gute Infrastruktur machen Korb zu einer beliebten Wohngemeinde.

Die Grundschule sowie der Kindergarten befinden sich in der Nähe.

Das Zentrum ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen, hier findet man sehr viele Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Außerdem befindet sich hier die Bushaltestelle.

Auch Kunst- und Kulturliebhaber kommen in Korb auf Ihre Kosten: In der Alten Kelter werden mit immer wechselnden Themenschwerpunkte Kunstausstellungen, Theaterabende und Konzerte veranstaltet.

Beschreibung

Dieses gemütliche Haus bietet innen wie außen viel Raum für ein angenehmes Wohnen.

Das Haus wurde Anfang der 20er Jahre in ruhiger Aussichtslage errichtet. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick auf die Weinberge. Das Haus wurde in den 60er Jahren grundsaniert. Obwohl es regelmäßig saniert wurde, bietet es trotzdem noch Potential, an die eigenen Bedürfnisse angepasst zu werden. Aufgrund des praktischen Grundrisses ist es flexibel nutzbar.

2020 wurden einige wichtige Sanierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden alle Fenster ausgetauscht, die Eingangstür und die Tür in den Garten erneuert und die Fassade gestrichen. Außerdem wurde 2020 das Dach nachträglich gedämmt.

Der Garten, die gemütliche Terrasse, sowie der Balkon bieten einen fantastischen Blick über Korb und in die Weinberge. Im Garten wurde 2024 ein Hochbeet errichtet.

Zum Objekt gehört eine integrierte Garage, sowie ein Stellplatz vor dem Haus. Außerdem beherbergt das Erdgeschoss zusätzlich einen Waschraum, den Zugang zum Gewölbekeller und zusätzliche Abstellräume im Außenbereich (Schuppen). Im Obergeschoss befindet sich die offene Wohnküche, das Wohnzimmer und ein Gäste WC. Außerdem befindet sich hier der Zugang zum Obergeschoss des Schuppens, welcher optimal als Abstellraum genutzt werden kann. Alternativ bietet dieser Anbau Potential für weitere Ausbauten, beispielsweise als Badezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein separates WC und ein Badezimmer. Über eine Falltreppe kann von hieraus die Bühne begangen werden.

Weitere Informationen

- Der Energieausweis wurde 2024 erstellt
- Der Garten bietet eine teilweise überdachte Terrasse
- Zum Garten gehört ein 2024 neu errichtetes Hochbeet
- Das OG beinhaltet einen vom Wohnbereich zugänglichen großen Balkon
- Der Grundriss wurde nach Absprache mit einem Statiker abgeändert (EG und OG)
- Stellplatz für 2 Autos vorhanden
- Abstellraum im EG mit ca. 16 m^2 für Gartenmöbel, Mülltonnen, Fahrräder, usw.
- Große Fensterfronten
- Bad mit Dusche
- Bad und WC im DG sind getrennt
- Zusätzliches Gäste-WC im OG
- Moderne Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten
- Doppelt verglaste Kunststofffenster aus Juni 2020
- Austausch der Wasserleitungen (Kunststoff) in Richtung OG
- Beheizung erfolgt über einen Öl Kachelofen (Zentral im OG)
- Gasanschluss vorhanden (Garage)
- Glasfaseranschluss vorhanden (Garage)
- Anschluss für eine Wallbox (22 kW), zusätzliche 32A CEE Steckdose in der Garage
- Stromleitungen im Wohn-, Essbereich und Küche wurden 2020 erneuert
- Sicherungskasten OG wurde 2020 erneuert
- Sicherungskasten EG wurde 2023 erneuert
- Bodenbelag (Laminat) im Wohn-, Essbereich und Küche wurde 2021 erneuert
- Die Deckenhöhe variiert zwischen 2,03 m – 2,22 m
- Im Flur EG ist ein praktischer Einbauschränk vorhanden
- Im EG gibt es einen Wasorraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Zwei Öltanks mit je 1.000 L vorhanden
- Abstellraum im OG ca. $4,8 \text{ m}^2$ (dort befindet sich auch der Warmwasserboiler)

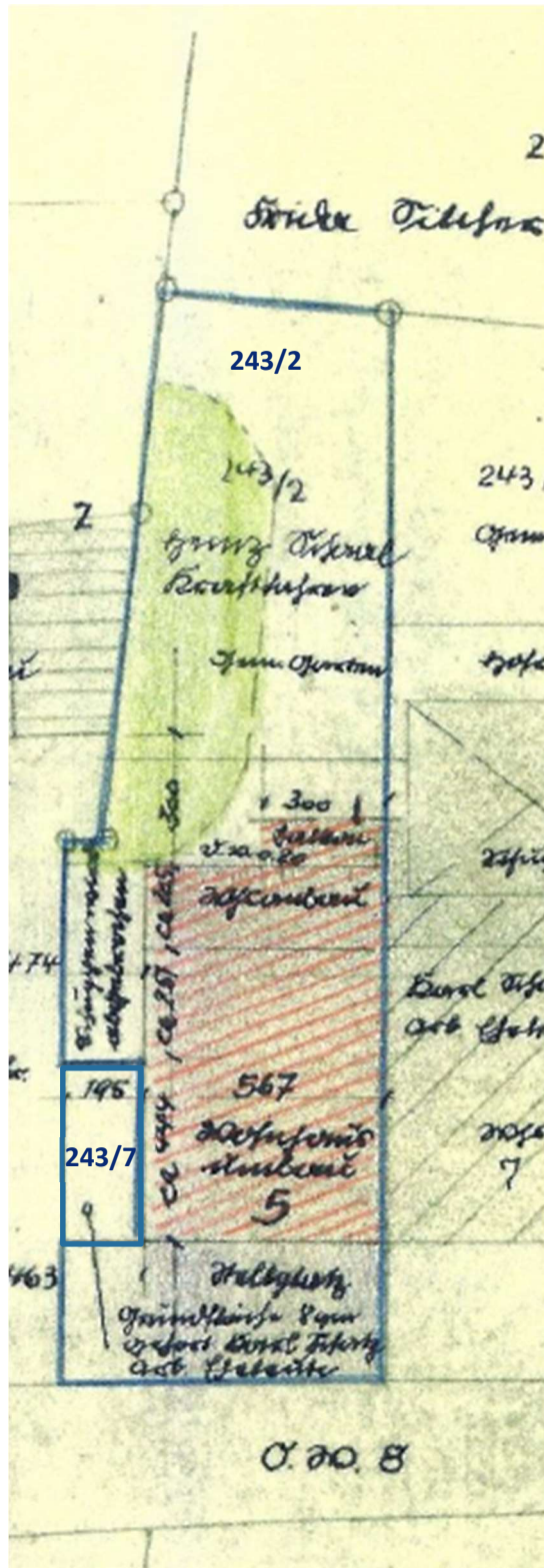
Impressionen





Flurstück

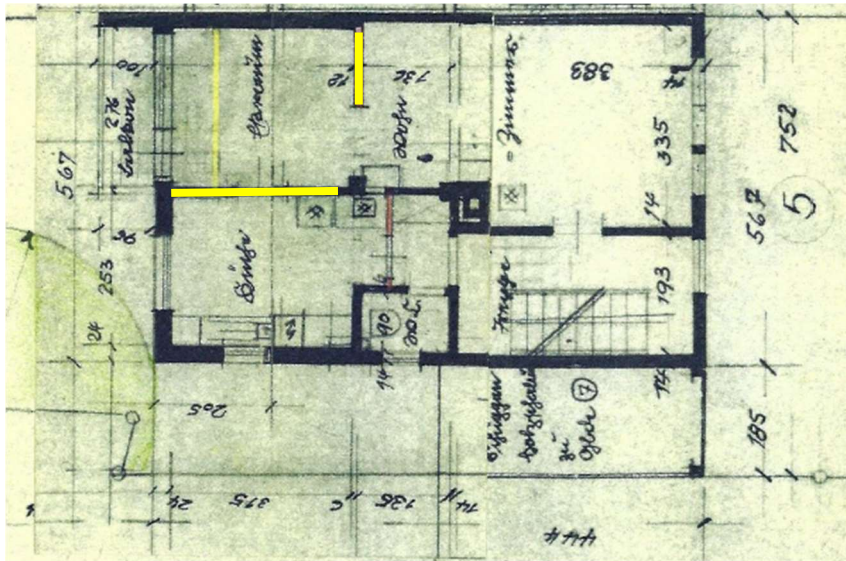
Das Gebäude steht auf zwei Flurstücken: 243/2 und 243/7



Grundriss II.

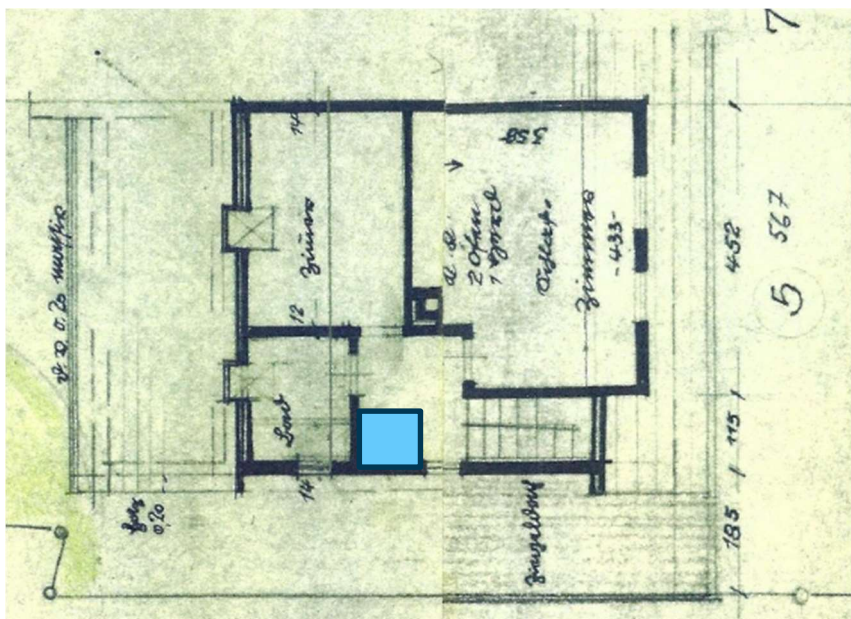
OG (Wohn-, Essbereich, Küche, Gäste-WC und Treppenhaus, Flur)

Veränderungen: Wände (gelb) entfernt



DG (Bad, separates WC, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Treppenhaus, Flur)

Veränderungen: Gesondertes WC (blau)



Ansprechpartner

Nils Conrad

19conrad95@gmail.com

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Vertrag.