

Imposantes 2-Fam.-Haus mit Einliegerwohnung, 2 Garagen, Garten und überwältigender Aussicht

Objekt: 1042 • 73663 Berglen / Oppelsbohm
798.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1042
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	73663
Ort	Berglen / Oppelsbohm
Wohnfläche	ca. 343 m ²
Nutzfläche	ca. 133 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	10
davon Schlafräume	7
Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 650 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon OG	Ja
Terrasse EG	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.04.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F

Kaufpreis	798.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 2,38 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Dieses attraktive Wohnhaus überzeugt bereits beim ersten Eindruck: Der Zugang erfolgt über einen modern gestalteten Hof mit überdachtem Eingangsbereich. Ein Windfang mit Gäste-WC führt in die großzügige Diele des Erdgeschosses.

Von hier erschließt sich ein durchdachter Grundriss: Ein Kinderzimmer liegt direkt links der Diele und ein Flur führt zu einem Tageslichtbad, einem weiteren Kinderzimmer sowie dem Elternschlafzimmer mit Panoramablick. Vom Flur und Schlafzimmer gelangen Sie auf den großzügigen, überdachten Balkon.

Das helle Wohnzimmer mit Kachelofen bildet das Herzstück und bietet über eine große Schiebetür Zugang zum Balkon. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein Esszimmer mit angrenzender Küche und praktischer Speisekammer.

Das Dachgeschoss bietet eine eigenständige Wohneinheit mit großzügiger Diele, großem Schlafzimmer, Tageslichtbad, separatem WC sowie einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Zugang zu einem Balkon mit Panoramablick. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Bühnenraum ist ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich Keller-, Wasch-, Heiz- und Lagerräume sowie ein separates WC. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Tageslichtbad. Ein weiteres Zimmer (aktuell Büro) mit Abstellraum ergänzt das Angebot. Von diesem Raum wie auch dem Wohnzimmer der Einliegerwohnung besteht Zugang zur großen Terrasse und dem Garten.

Zwei Einzelgaragen sowie zusätzliche Stellplätze im Hof runden dieses vielseitige Angebot ab.

Lage

Das beschriebene Wohngebäude liegt innerhalb des Ortsteils Oppelsbohm, dem zentralen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Berglen, in einer überwiegend ruhigen, durch Wohnbebauung geprägten Lage. Die Umgebung ist durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie eine naturnahe Einbettung in die typische Hügellandschaft des Rems-Murr-Kreises gekennzeichnet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle im Ortskern ist fußläufig in etwa 3–5 Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen, insbesondere Richtung Winnenden. Die Fahrzeit zum

Bahnhof Winnenden beträgt rund 25 Minuten bei einer Entfernung von etwa 13 km . Alternativ sind auch Verbindungen nach Schorndorf möglich. Der Bahnhof Winnenden bietet Anschluss an das S-Bahn-Netz (S3) Richtung Stuttgart.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind je nach genauer Lage in etwa 5–10 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Winnenden oder Schorndorf angesiedelt und gut mit dem Bus erreichbar.

Die medizinische Grundversorgung ist im Ort teilweise vorhanden (Hausärzte), während Apotheken, Fachärzte sowie größere medizinische Einrichtungen überwiegend in Winnenden angesiedelt sind. Diese liegen in einer Entfernung von ca. 10 km und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Supermarkt befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Ein weiterer Supermarkt befindet sich vor dem Bau. Kleinere Läden sowie ein Bäcker und Metzger sind in wenigen Minuten erreichbar. Weitere größere Supermärkte und ein erweitertes Angebot an Einzelhandel befinden sich in Winnenden, etwa 10 Autominuten entfernt.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ruhige Wohnqualität im ländlichen Raum bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte und deren Infrastruktur aus.

Ausstattung Beschreibung

Dieses großzügige, massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt durch seine solide Bauweise und hochwertige Ausstattung. Das markante Winkel-Satteldach verleiht der Immobilie einen zeitlosen Charakter.

Die verbauten Holzfenster mit Isolierverglasung sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.

Die Immobilie wurde laufend erweitert: 1996 erfolgte der genehmigte Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, 2005 der Bau einer zweiten Garage und 2014 die Errichtung einer hochwertigen, überdachten Eingangsanlage mit Podest.

Im Innenbereich unterstreichen Naturstein im Eingangsbereich sowie auf der Treppe ins Obergeschoss die Wertigkeit. Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche sowie die Bäder im Erdgeschoss

sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In Schlaf- und Kinderzimmern sorgen textile Bodenbeläge für Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss und die Einliegerwohnung verfügen ebenfalls über Fliesenböden sowie im Dach auch Korkböden. Wände und Decken sind überwiegend tapeziert oder in Putztechnik gestaltet, im Dachgeschoss zusätzlich mit Holzdecken versehen.

Die Bäder sind funktional ausgestattet und bieten jeweils WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne.

Ein besonderer Vorteil: In allen drei Wohneinheiten sind Einbauküchen inklusive Elektrogeräten bereits im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Raum unter der östlichen Garage, ideal für Gartengeräte oder Zweiräder.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbit/s ermöglicht modernes Arbeiten und Wohnen.

Sonstige Angaben

Die Ortschaft Oppelsbohm ist der größte Ortsteil und Verwaltungssitz der Gemeinde Berglen (73663) im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg. Die Gemeinde liegt rund 25 km östlich von Stuttgart in der reizvollen Keuperhügellandschaft der Berglen zwischen Schorndorf, Winnenden und Backnang auf etwa 300–450 m Höhe.

Berglen zählt insgesamt rund 7.000 Einwohner, davon leben etwa 1.400 im Ortsteil Oppelsbohm. Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt, mit überwiegend Einfamilienhäusern und hoher Wohnqualität in naturnaher Umgebung.

Die Infrastruktur umfasst Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie medizinische Grundversorgung. Gewerbegebiete mit moderner Breitbandanbindung bieten Raum für kleinere Unternehmen, Handwerk und Dienstleistung. Industrielle Großbetriebe sind kaum vorhanden, stattdessen prägen mittelständische Betriebe, Handwerksfirmen und landwirtschaftliche Betriebe die lokale Wirtschaft.

Verkehrstechnisch ist Oppelsbohm gut angebunden: Über nahegelegene Bundesstraßen wie die B14 (Stuttgart–Backnang) und die B29 (Waiblingen–Aalen) bestehen schnelle Verbindungen in die

Region Stuttgart. Autobahnen wie die A81 und A8 sind über das regionale Straßennetz erreichbar. Eine direkte Bahnstation existiert nicht, jedoch bestehen Busverbindungen zu den umliegenden Bahnhöfen, etwa in Winnenden oder Schorndorf mit Anschluss an das S-Bahn-Netz.

Die landschaftlich attraktive Umgebung mit Wäldern, Tälern und Streuobstwiesen bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Naherholung. Zahlreiche Sportanlagen und Vereine fördern ein aktives Gemeinschaftsleben.

Das kulturelle Angebot umfasst lokale Feste, kirchliche Veranstaltungen sowie ein reges Vereinsleben mit Musik-, Sport- und Traditionsvereinen. Insgesamt verbindet Oppelsbohm dörflichen Charakter mit guter regionaler Anbindung und hoher Lebensqualität.

Impressionen



Außenansicht Garten östlich



Außenansicht Straße



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Balkon EG



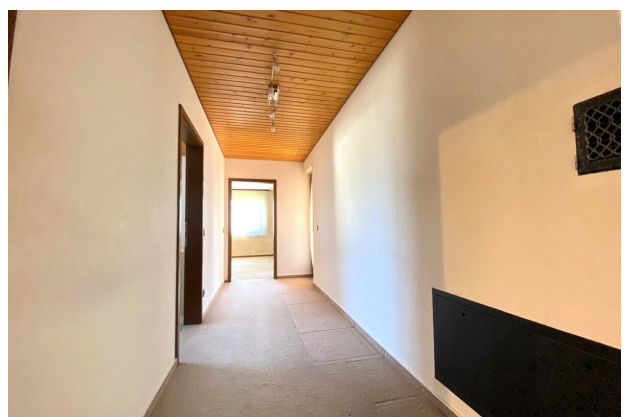
Balkon EG



Aussicht Balkon EG



Essbereich EG



Flur EG



Küche EG



Küche EG



Kind EG



Bad EG



Kind EG



Schlafzimmer EG



Wohnen DG



Wohnen DG



Wohnen DG



Balkon DG



Aussicht Balkon DG



Küche DG



Flur DG



Kind DG



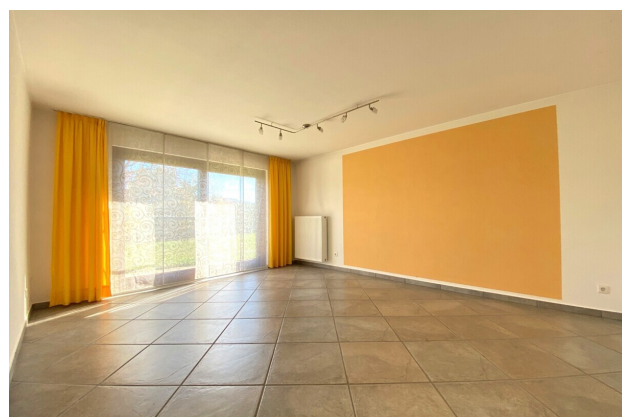
Kind DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Wohnen Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



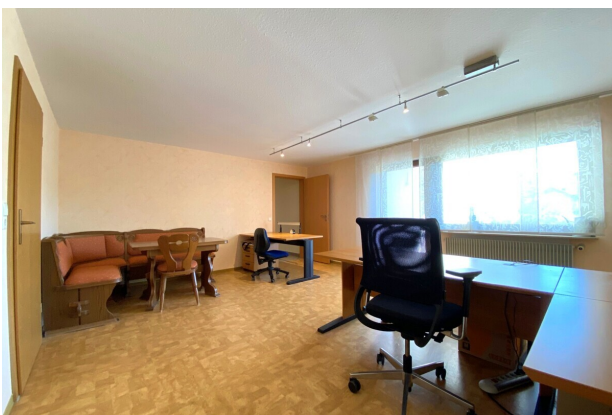
Flur Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

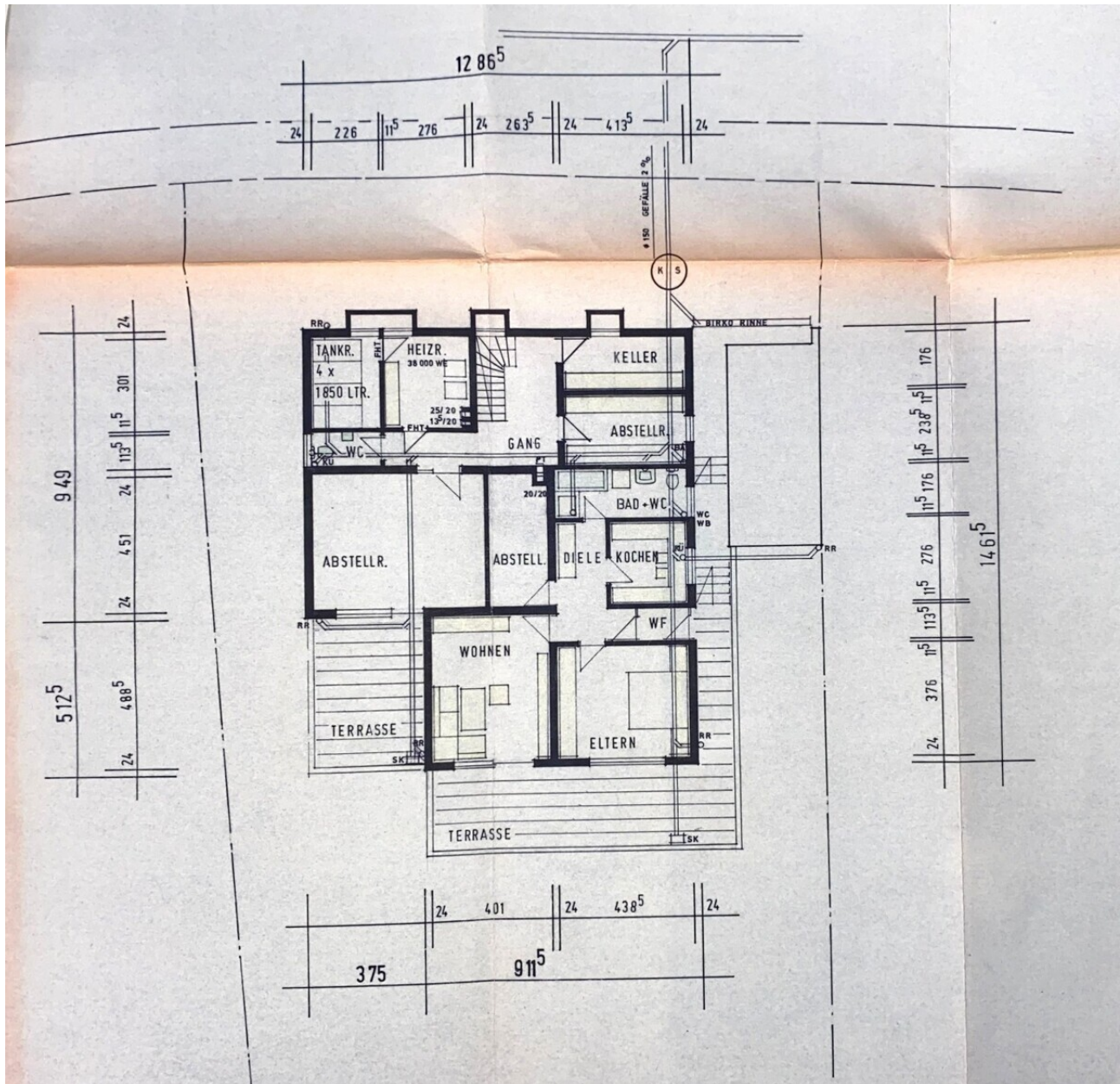


Badezimmer Einliegerwohnung

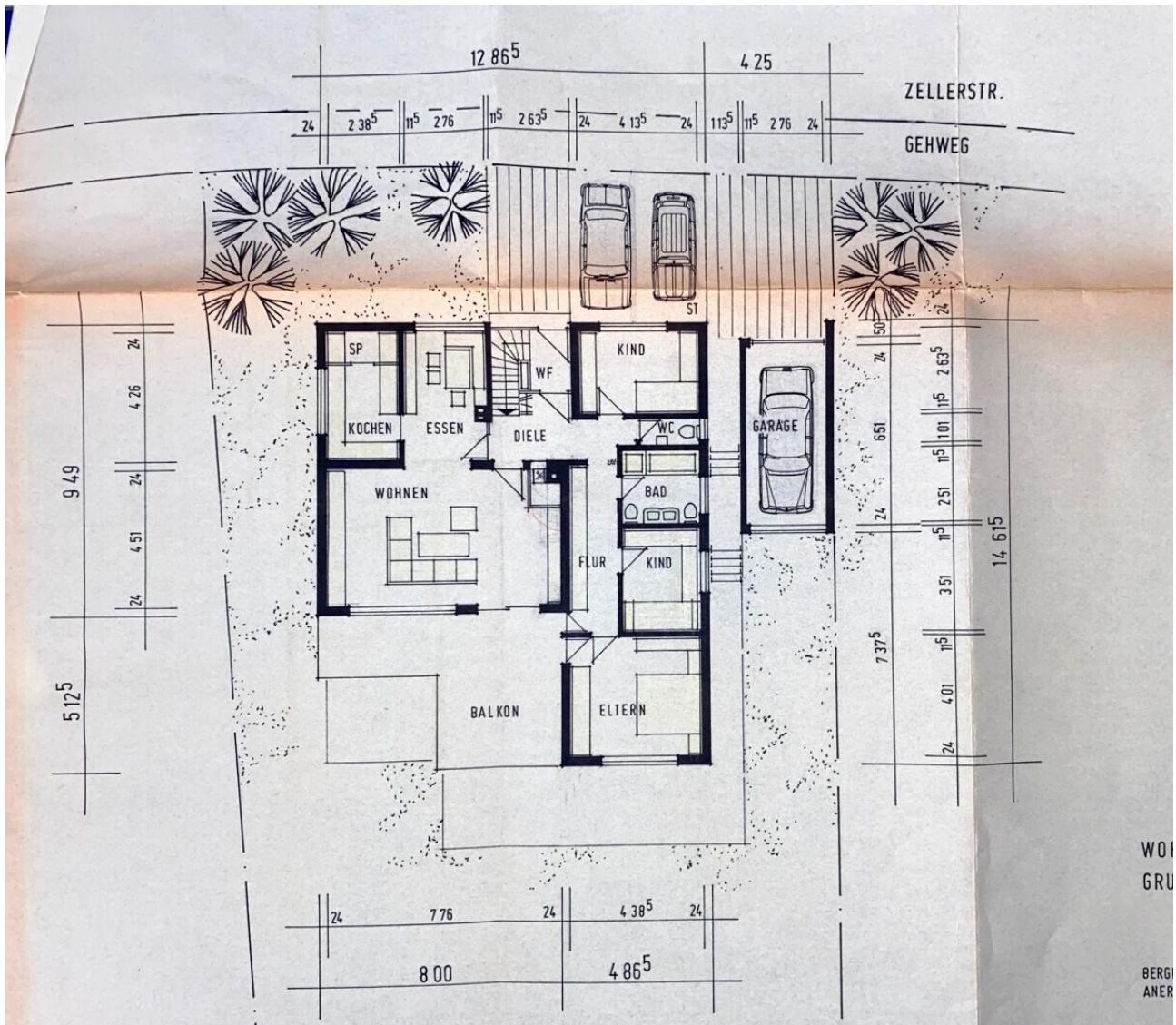


Büro UG

Grundriss

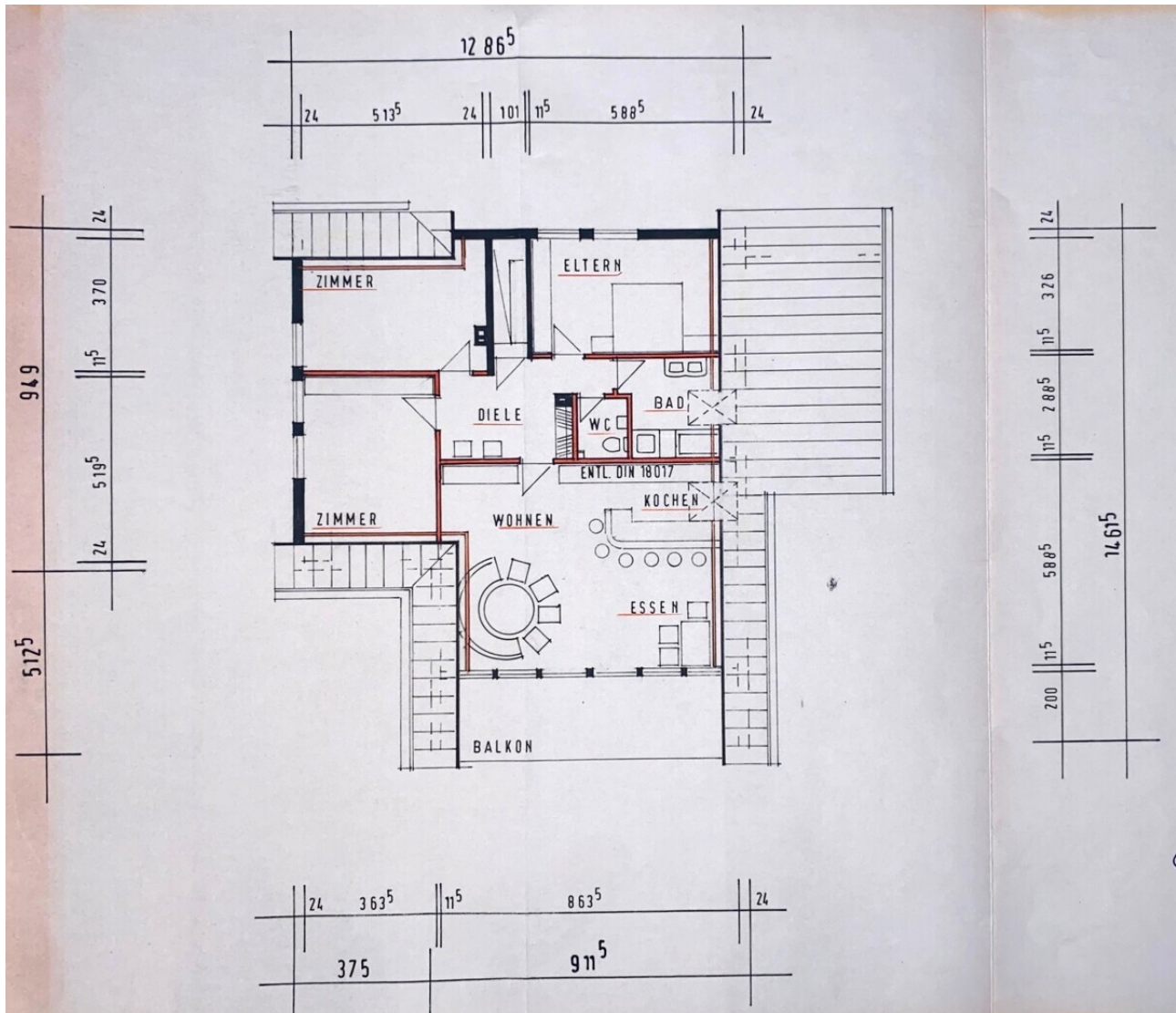


Untergeschoss



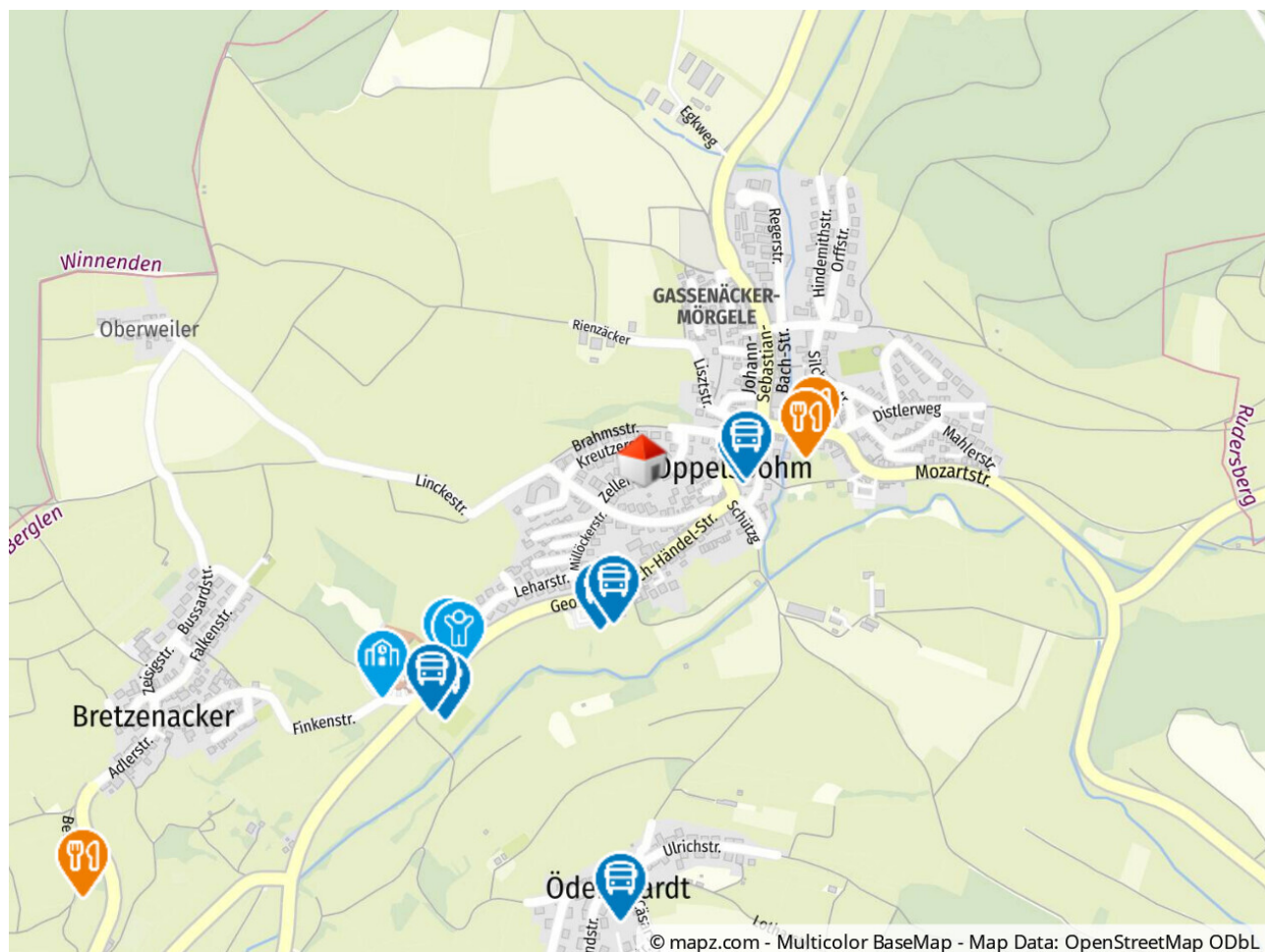
Erdgeschoss

e/1 enzel
immo



Dachgeschoss

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.