

Modernisiertes 2-Fam.-Haus plus Einliegerwohnung, Garten und Innenhof zum Wohnen und/oder vermieten

Objekt: 1107-3 • 71711 Steinheim-Kleinbottwar
497.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1107-3
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	71711
Ort	Steinheim-Kleinbottwar
Wohnfläche	ca. 175 m ²
Nutzfläche	ca. 81 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	7
davon Schlafräume	3
Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 420 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Unterkellert	Nein
Baujahr	1962
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	77,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2004
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	497.000,00 €

Außen-Provision

Die Provision beträgt 3,57 % inklusive
Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Wohnhaus verbindet den Charme einer gewachsenen Immobilie in bestehendem Umfeld mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2004 wurde die Immobilie liebevoll aufgewertet und präsentiert sich heute in einem gepflegten und vielseitig nutzbaren Zustand.

Über eine sichere Haustüre gelangt man vom Hof in das Treppenhaus. Im Erdgeschoss befindet sich linker Hand eine praktische Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Wohnküche sowie Dusche und WC – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung. Geradeaus erreicht man die PKW-Stellplätze sowie den Heizungsbereich. Ein zusätzlicher Nebeneingang führt in den überdachten Hofbereich hinter dem Haus. Ebenfalls vom Hof aus zugänglich ist der historisch erhaltene Gewölbekeller, der der Immobilie einen besonderen Charakter verleiht.

Im Obergeschoss erwartet Sie die großzügige Hauptwohnung. Herzstück ist das weitläufige Esszimmer, das direkt in das stilvolle Wohnzimmer übergeht. Von hier aus gelangt man auf die herrliche, überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Ein angrenzender Flur verbindet Schlafzimmer, das harmonisch gestaltete Badezimmer mit Wanne und WC sowie die Küche mit angeschlossener, geschlossener Veranda auf der Westseite.

Das Dachgeschoss beherbergt eine gemütliche weitere Wohneinheit. Über einen länglichen Flur erreicht man ein ruhiges Schlafzimmer, die Küche sowie das Badezimmer mit WC. Der offen gestaltete Wohnbereich sorgt hier für eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den gelungenen Mix aus historischem Flair und modernisiertem Wohnkomfort sowie den charmanten Außenbereich.

Die Einliegerwohnung im EG ist leer, die Wohnung im OG wird nach Vereinbarung frei.
Die Wohnung im DG ist aktuell vermietet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im idyllischen Ortsteil Kleinbottwar der Stadt Steinheim an der Murr im Landkreis Ludwigsburg. Der charmante Weinort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, den historischen Ortskern sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte des Bottwartals und die Region Stuttgart.

Die nächste Bushaltestelle, Kleinbottwar, ist bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen Richtung Steinheim, Marbach am Neckar und Beilstein. Der nächstgelegene Bahnhof ist Marbach in ca. 7 km Entfernung mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 Richtung Stuttgart.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Die Grundschule Kleinbottwar befindet sich nur rund 500 m entfernt, ein Kindergarten wie Kindergarten Steinstraße ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Neben dem nahegelegenen Kaufland Steinheim an der Murr stehen weitere Supermärkte wie ALDI SÜD zur Verfügung.

Für frische Backwaren und regionale Spezialitäten sorgen Bäckerei Hofmann Kleinbottwar sowie Metzgerei Sommer, die beide bequem erreichbar sind.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mit Einrichtungen wie Dres. med. Schneider & Partner, Dr. Annemarie Wolf / Johanna Stadelmaier sowie der Stadt Apotheke Steinheim stehen Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Angebote in kurzer Entfernung zur Verfügung.

Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde in solider Bauweise mit Satteldach errichtet. Der Eingangsbereich mit Wirtschaftsraum und Einliegerwohnung befindet sich auf Hofniveau vor und hinter dem Haus. Von hier aus ist ein Gewölbekeller zugänglich.

Im Jahr 2004 erfolgte eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes. Das Dach wurde gedämmt, mit verkleideten Gauben versehen und mit glasierten Dachziegeln eingedeckt. Das Dachgeschoss wurde komplett neu ausgebaut. Zudem wurden im Haus Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Vorbaurollläden eingebaut. Für die Beheizung sorgt seitdem eine Gas-Zentralheizung mit Brauchwasseraufbereitung, die Wärmeabgabe erfolgt über Flachheizkörper. Ebenfalls erneuert wurden die Bäder in EG und OG sowie der Innenausbau.

Im Eingangsbereich wurden Fliesen verlegt, Wasch- und Heizraum verfügen über Zementboden. Die Einliegerwohnung ist vollständig mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Im Obergeschoss sorgen terracottafarbene Fliesen in Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche sowie Veranda für ein warmes Ambiente. Ein natürlicher Korkboden liegt im Schlafzimmer aus. Das Badezimmer ist mit dekorativen Solnhofer Fliesen und Polygonalsteinen hochwertig gestaltet. Wände und Decken wurden mit aufwendiger Putztechnik versehen. Von der Wohnung gelangt man ebenerdig auf eine Stahlpergola mit Acryldach und Holzpaneelboden sowie in den nach Südwesten ausgerichteten Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Platz für ein Beet.

Das Dachgeschoss bietet Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in der Küche sowie ein Badezimmer im Stil des Obergeschosses. Sichtbalken und bis zum First geöffnete Holzdecken verleihen den Räumen besonderen Charme. Ein ausgebauter Spitzboden dient als zusätzlicher Stauraum.

Vor dem Haus steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Der ruhige Innenhof auf der Rückseite bietet Platz für einen Freisitz und verfügt über eine überdachte Holzlaube.

Am Standort ist eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 MBit/s verfügbar (Quelle: check24.de).

Sonstige Angaben

Kleinbottwar ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Steinheim an der Murr im Landkreis Ludwigsburg und liegt reizvoll eingebettet zwischen Weinbergen, Streuobstwiesen und den Ausläufern des Bottwartals. Mit seinem historischen Ortskern, zahlreichen Fachwerkhäusern und der naturnahen Umgebung verbindet der Ort ländliche Lebensqualität mit einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Stuttgart. In Kleinbottwar leben rund 2.000 Einwohner, während die Gesamtstadt Steinheim an der Murr etwa 12.000 Einwohner zählt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen attraktiv. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B27 sind die Städte Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart schnell erreichbar. Die Autobahn A81 mit Anschlussstelle Mundelsheim liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Bahnanschlüsse bestehen insbesondere über die Bahnhöfe in Marbach am Neckar und Freiberg am Neckar mit direkter Verbindung an das Stuttgarter S-Bahn-Netz.

Vor Ort bietet Kleinbottwar eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Gastronomie, Bäckerei sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten,

Ärzte und Apotheken befinden sich im nahegelegenen Steinheim an der Murr.

Das Ortsbild ist geprägt von mittelständischem Handwerk, Weinbau und regionalen Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten im Großraum Stuttgart.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Weinberge sowie Freizeit- und Sportanlagen bieten hohen Erholungswert. Ein aktives Vereinsleben mit Musik-, Sport- und Traditionsvereinen prägt das gesellschaftliche Leben. Regelmäßige Feste, kulturelle Veranstaltungen und der traditionelle Weinbau verleihen dem Ort einen besonderen Charme und eine hohe Lebensqualität.

Impressionen



Außenansicht vom Garten



Außenansicht Rückseite



Wohnen OG



Wohnen OG



Esszimmer OG



Esszimmer OG



Garten



Garten



Terrasse



Schlafzimmer OG



Flur OG



Flur OG



Küche OG



Küche OG



Veranda OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Wohnen DG



Wohnen DG



Wohnen DG



Schlafen DG



Küche DG



Küche DG



Badezimmer DG



Wohnen EG

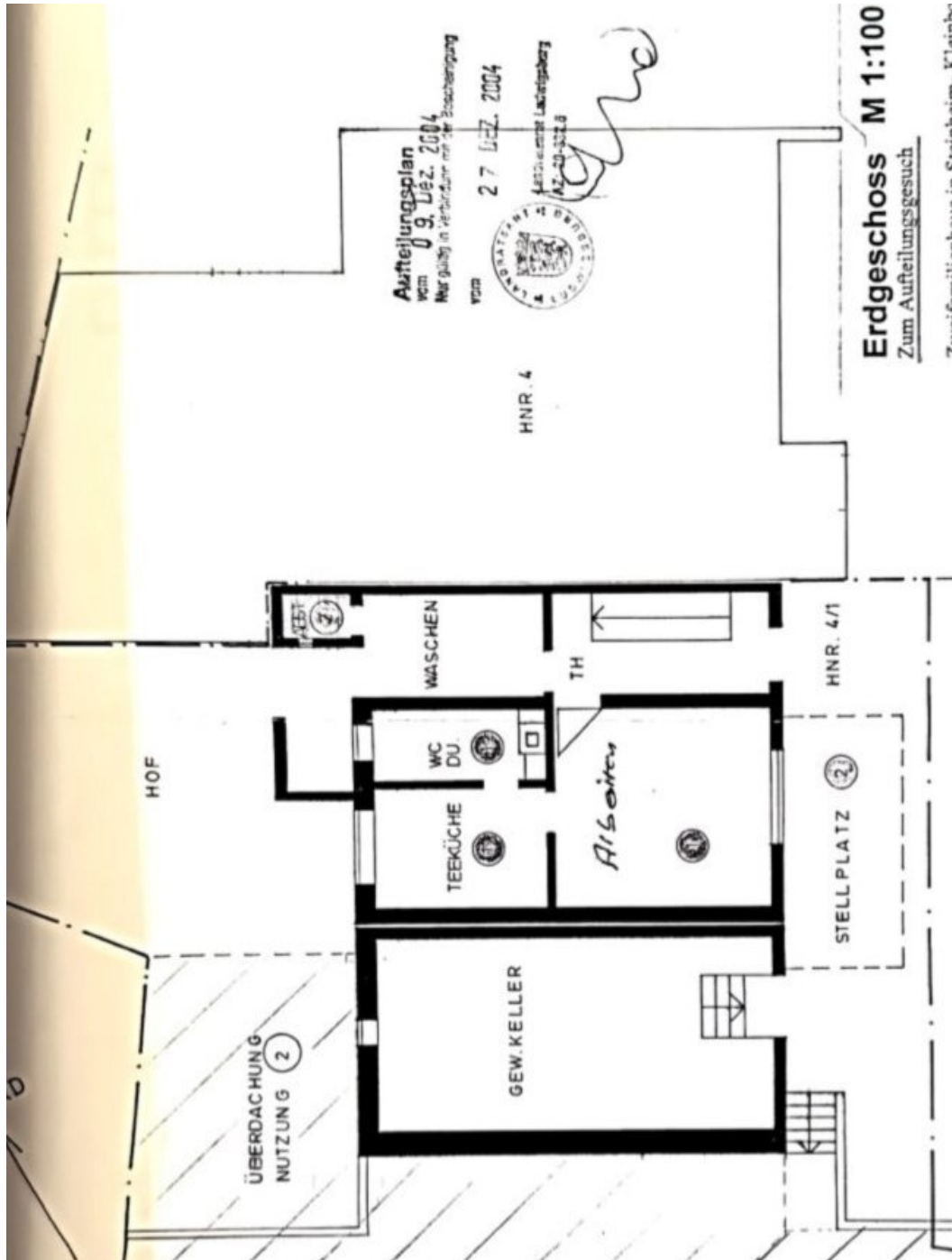


Badezimmer EG

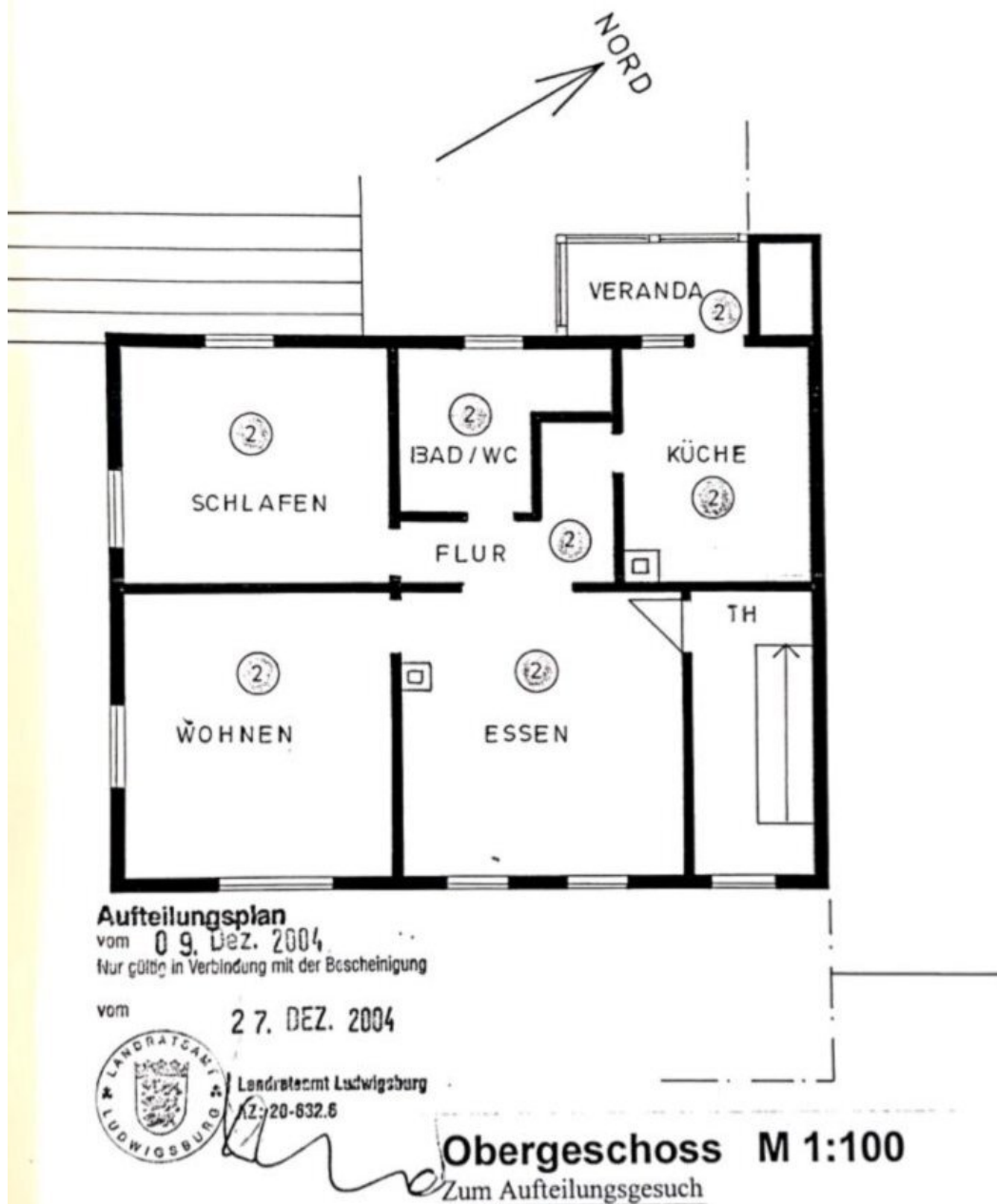


Gewölbekeller

Grundriss

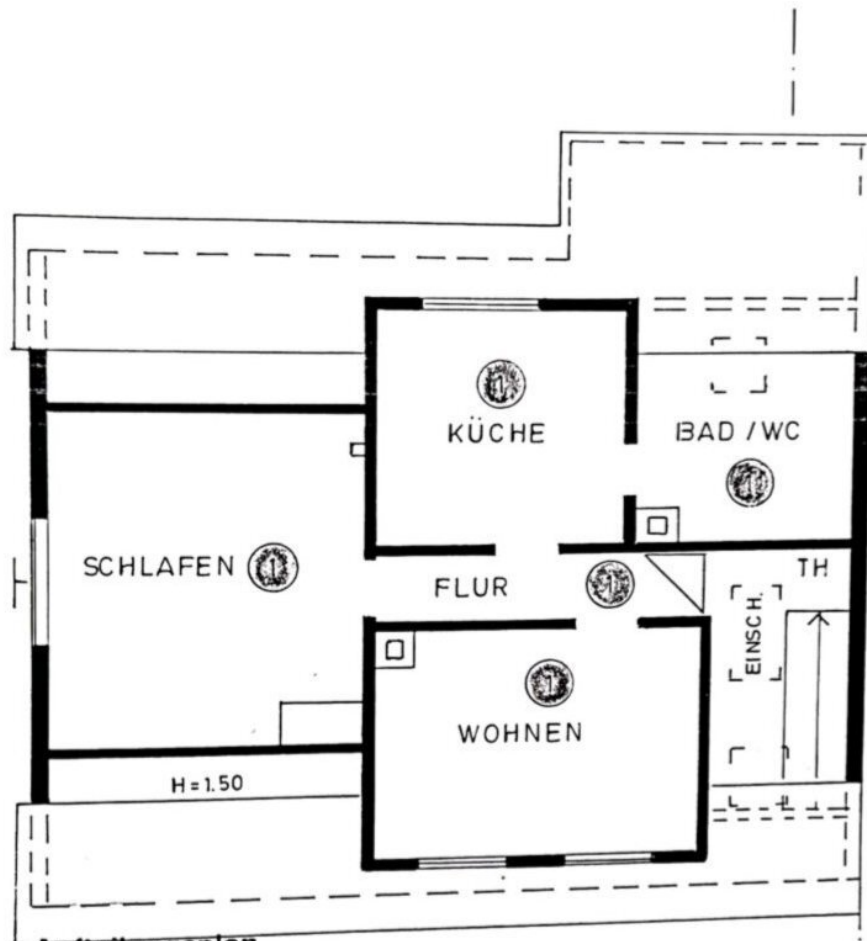


Erdgeschoss



Obergeschoss

e/1 enzel
immo



Aufteilungsplan

vom 9. Dez. 2004

Nur gültig in Verbindung mit der Bescheinigung

vom

27. DEZ. 2004



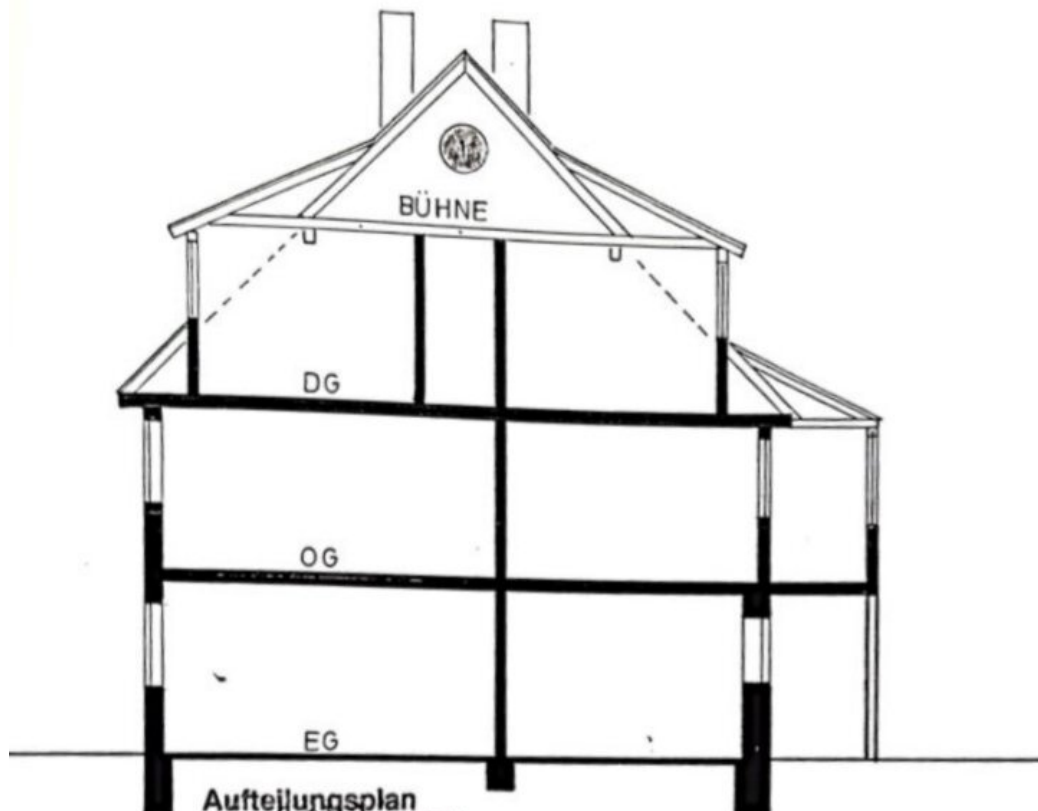
Landratsamt Ludwigsburg
AZ: 20-632.6

Dachgeschoss M 1:100

Zum Aufteilungs-gesuch

Dachgeschoss

e/1 enzel
immo



Aufteilungsplan

vom 9. Dez. 2004

Nur gültig in Verbindung mit der Bescheinigung

vom

27. DEZ. 2004



Landratsamt Ludwigsburg

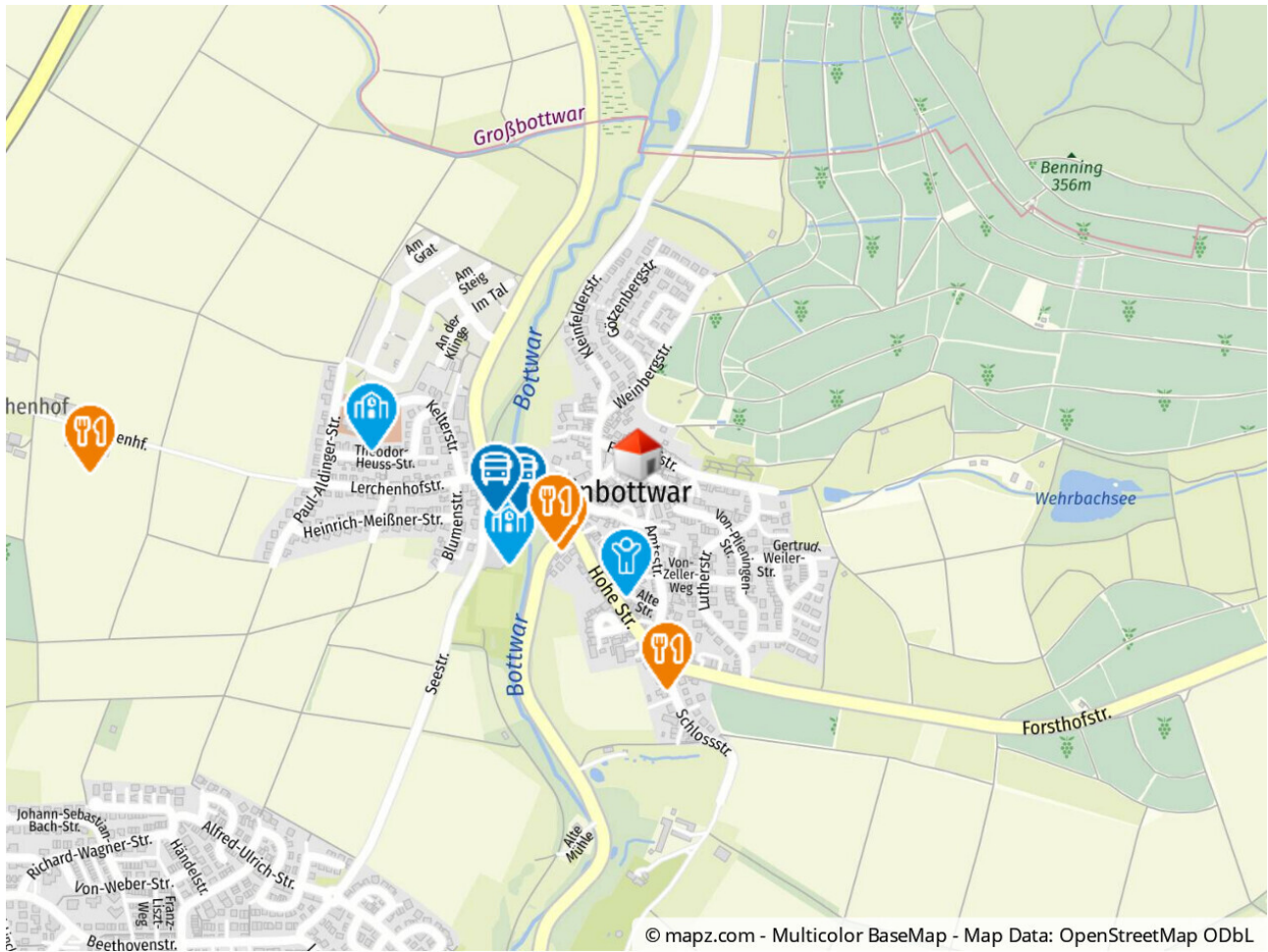
AZ/ 20-832.6

Schnitt M 1:100

Zum Aufteilungsgesuch

Schnitt

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.