ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Iggingen

## Zweifamilienhaus m. ELW - herrlicher Panoramablick

Objekt-Nr. OM-225437

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **855.000 €**

Ansprechpartner:
Karin

73574 Iggingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1986 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 805,00 m² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 295,00 m² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 150,00 m² | Stellplätze | 9 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser geliebtes Wohnjuwel, weil wir uns in einem anderen Landesteil Baden-Württembergs vergrößern möchten. Voll isoliert durch Klinkervorbau. Klinker und Solaranlage halten die Energiekosten sehr gering - Energieeffizienzklasse "B". Dank der Solaranlage schalten wir unsere Heizung spätestens Mitte April ab bis Ende Oktober und haben dennoch durchgehend Warmwasser. Ruhige Ortsrandlage mit herrlichem Panoramablick auf die Kaiserberge.

Renovierungen:

2001:

- Vollverklinkerung = 50 cm Außenwände (Isolierung, dann Klinkervorbau an vorhandenes Mauerwerk)

- Gauben OG beidseitig neu

- Decken und Bodenbeläge OG neu

- Solaranlage (Brauchwasser UND Heizungsunterstützung) neu

- Heizung neu

- 800 l Kombi-Pufferspeicher neu

- Balkon-Fensterfront EG neu

- Balkon Fensterfront OG neu

- Kellertreppen- und Balkonverkleidungen neu

- Lichthof und weitere Fenster im Hobbyraum neu

2016: Küche OG neu

2017: Bad und Gäste-WC EG neu

2018: Bad OG neu

2019: Balkon/Terrasse EG neu

2021: Balkon OG neu

Aufteilung:

UG: - voll unterkellerte Doppelgarage mit Zugang zum Garten,

- Kellerraum (nutzbar als Küche, mit Fußbodenheizung)

- ELW (ca. 50 qm), 2 Zimmer, großes Tageslichtbad Dusche/Wanne/WC,

(Fußbodenheizung) Süd-Terrasse (ca. 17 qm)

- Hobbyraum mit 3 Fenstern, Heizkörper + Wasseranschluss (ca. 24 qm)

- Waschküche, Heizraum und kleiner Keller

- Treppenhaus (Flur mit Fußbodenheizung)

EG: - Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer

- großes Tageslichtbad mit Dusche und WC

- Wohnzimmer (24 qm), Südbalkon (ca. 18,50 qm) + Zugang z. Garten

- Esszimmer, Küche mit Einbauküche, Gäste-WC, Heizkörper

- große Doppelgarage (ca. 42 qm) mit 3 Starkstromanschlüssen

DG: - wunderschönes großes Wohn-/Esszimmer (ca 54 qm)

Fußbodenheizung, zusätzlich Split-Klimaanlage (Heizung

und Kühlung), Balkon (ca. 17 qm) herrlicher Panoramablick

- Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, großes

Tageslichtbad Wanne/WC, jeweils Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Heizung: teils Flächenheizkörper, teils Fußbodenheizung

Böden: teils Laminat, teils Fliesen

Bäder und Gäste-WC deckenhoch gefliest

Stauräume, Dachboden/Spitzboden vorhanden

Öl-Außentank 7.000 Liter

toller großer Garten nach Süden ausgerichtet

Neben der Doppelgarage bieten die vorhandenen Stellplätze genug Platz für weitere 9 Autos.

**Fußboden:**
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

von Privat, sparen Sie die Maklergebühren!

Ob als Mehrgenerationenhaus, Eigennutzung und Mietwohnung oder als Wohnhaus mit Praxis oder Büro alles ist möglich, wenn Sie ein neues Zuhause zum Wohlfühlen suchen.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!!!

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Ortsrandlage von Iggingen mit herrlichem Panoramablick und tollen Wandermöglichkeiten direkt von der Haustür weg.

In Iggingen gibt es zwei Bäckereien, eine mit Café, die andere mit Postannahmestelle, eine Metzgerei, LIDL und EDEKA.

Ebenso eine Grundschule, zwei Kindergärten, einen Waldkindergarten und mehrere Spielplätze.

Weiterführende Schulen befinden sich in Leinzell und Schwäbisch Gmünd.

Arzt, Apotheke, Zahnarzt gibt es ebenfalls in direkter Umgebung – Böbingen, Leinzell, Herlikofen, Schwäbisch Gmünd

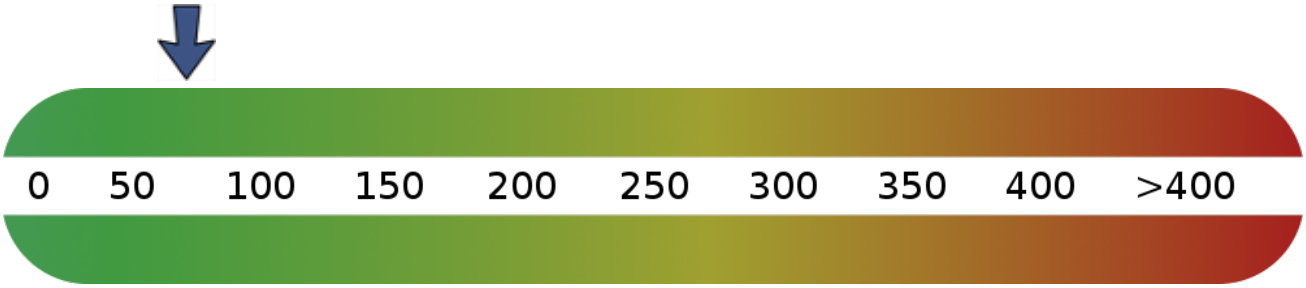
Krankenhaus ist nur ca 8 km entfernt in Mutlangen.

Die B29 Richtung Aalen und Stuttgart ist in weniger als 2 km erreichbar

**Infrastruktur:**
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 73,30 kWh/(m²a) |




# Exposé - Galerie

Ansicht Nord-Ost

# Exposé - Galerie

Ansicht Nord-West

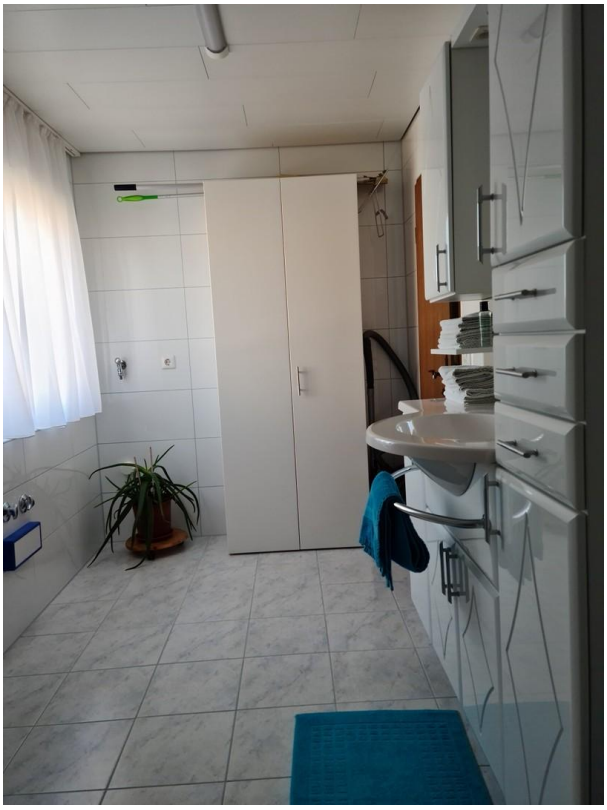
Ansicht Süden

# Exposé - Galerie

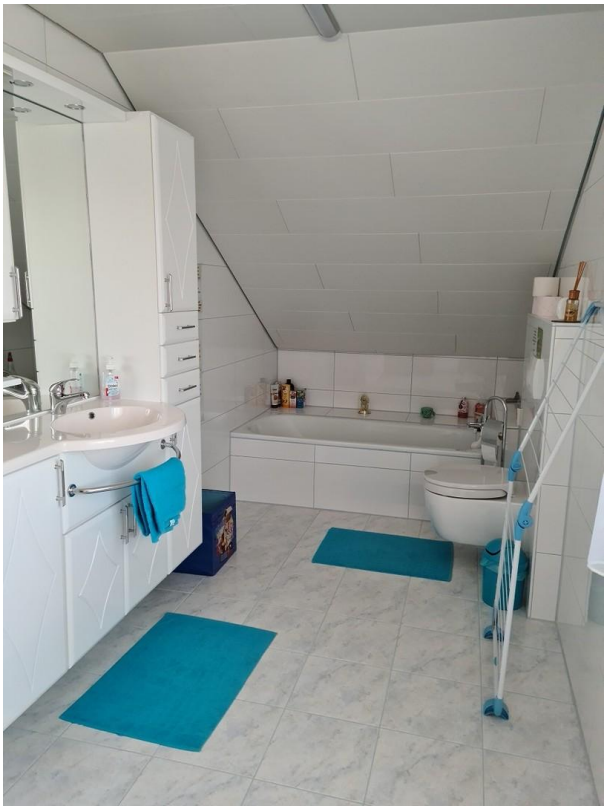
Ausblick DG Sommer

Ausblick DG Winter

# Exposé - Galerie



Bad OG 1



Bad OG 2

# Exposé - Galerie

Küche OG (Herdanschl vorhand)

Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

Wohn-Esszimmer OG

Esszimmer EG

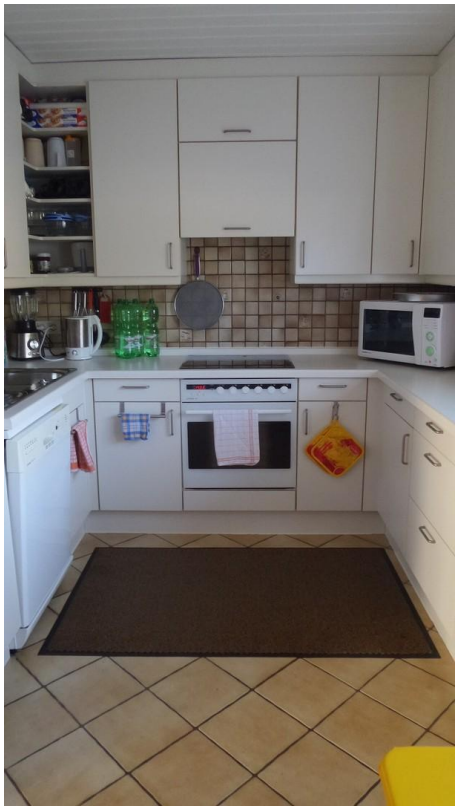
# Exposé - Galerie

Büro/Kinderzimmer EG

Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie

Wohnzimmer EG



Küche EG

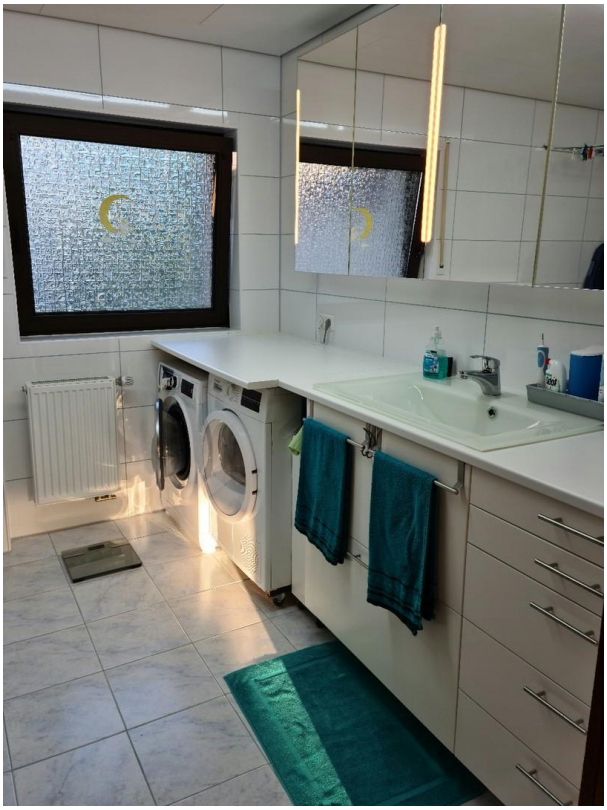
# Exposé - Galerie

WC Gäste EG

Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie

Heizung UG

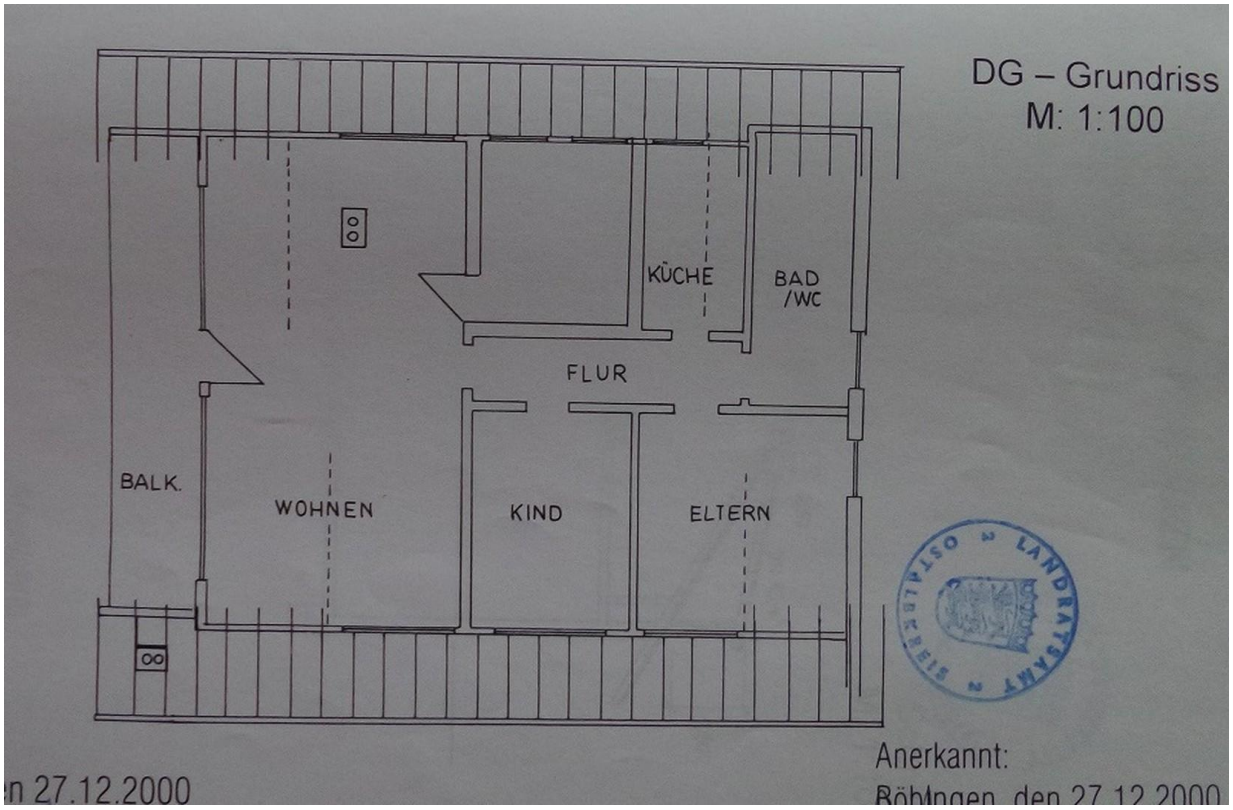


Bad EG 1

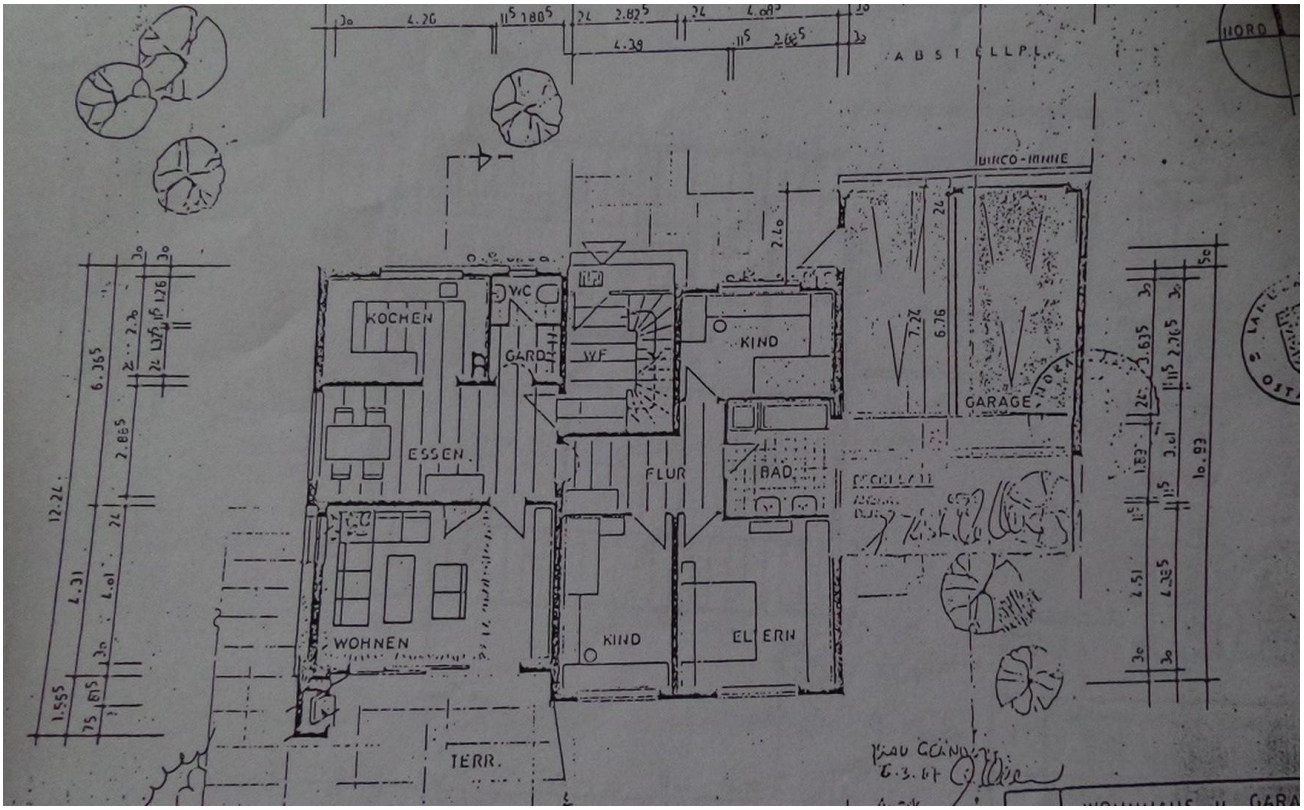
Bad EG 2

Bad EG 3

# Exposé - Grundrisse

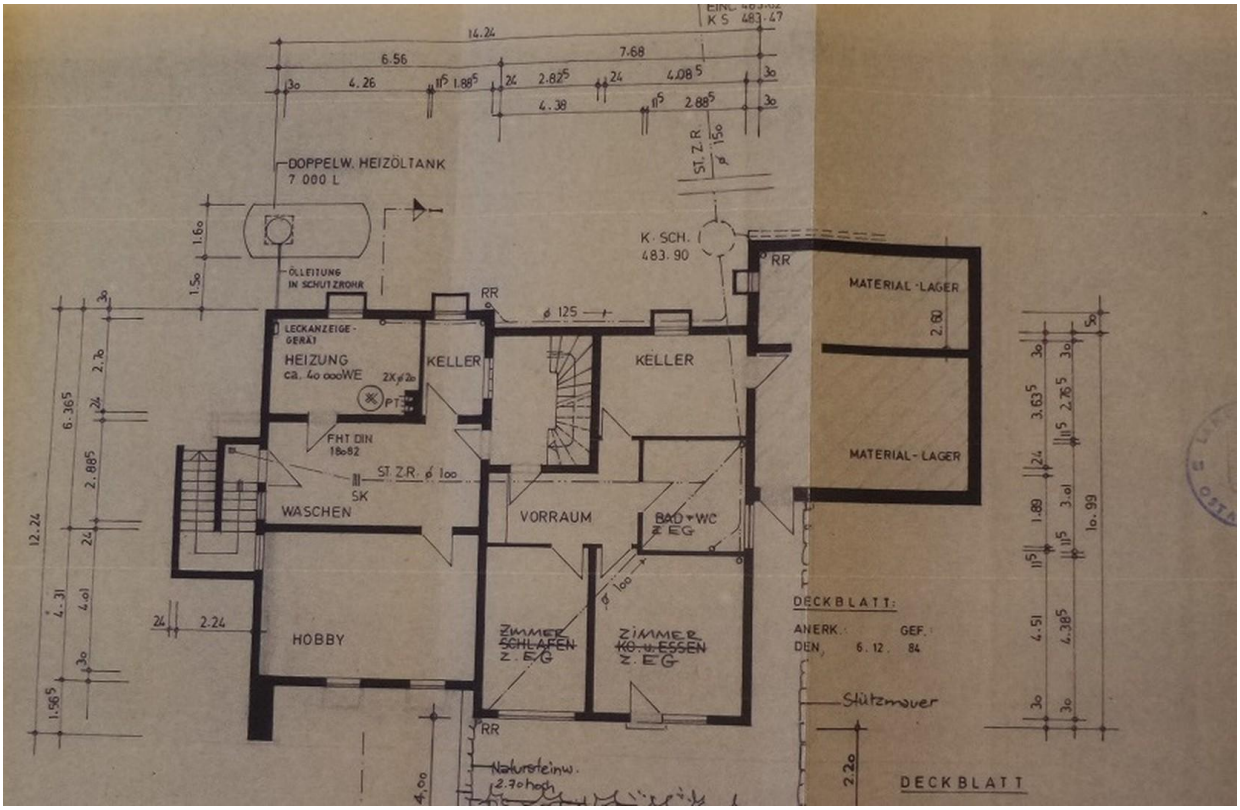



DG




EG

# Exposé - Grundrisse




UG