

Exposé

Einfamilienhaus in Unterensingen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-288440

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Bischoff

Neuffenweg 7
72669 Unterensingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	577,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	62,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere Interessenten haben uns trotz Kaufzusage mit Finanzierungsbestätigung im letzten Augenblick sitzen gelassen, daher stellen wir die Anzeige wieder ein und bitten alle Interessenten die keinen Besichtigungstermin mehr bekommen haben, sich nochmals zu melden.

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2016 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurden u.a. zwei neue Einbauküchen, zwei neue Bäder mit WC sowie alle Böden (Fliesen) und Wände (Rauputz) erneuert. Die Fenster sind aus dem Jahr 2000 und 2-fach verglast.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoß hat 3,5 Zimmer und ca. 85 qm Wohnfläche. Diese teilt sich folgendermaßen auf: Wohn- Esszimmer mit ca. 32 qm und Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer mit ca. 17 qm und ebenfalls einem Balkonzugang, einem Kinder- / Gäste- / Arbeitszimmer mit ca. 9,5 qm, einer Küche mit 7 qm und einem Bad / WC

mit ebenfalls ca. 7 qm.

Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Untergeschoss hat 2,5 Zimmer und ca. 67 qm Wohnfläche die sich wie folgt aufteilen: Wohn- / Esszimmer mit ca. 26 qm und Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer mit ca. 17 qm und ebenfalls Zugang zur Terrasse, einer Einbauküche mit ca. 9 qm incl. Vorratskammer und einem Bad / WC mit ca. 7 qm. Das nicht ausgebaut Dachgeschoss hat eine Fläche von ca. 62 qm und könnte für zusätzlichen Wohnraum noch ausgebaut werden. Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Heizung sind schon vorhanden.

Direkt an das Haus angrenzend befinden sie zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz davor. Der Garten wurde 2020 neu angelegt und begradigt, sodass jetzt eine schöne, große und vor allem ebene Fläche zur Verfügung steht.

Ausstattung

Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung aus 1989 die immer regelmäßig gewartet wurde und in einem guten Zustand ist. Bei der Modernisierung 2016 wurden nur hochwertige Materialien, Qualitäts-Möbel und Markengeräte verbaut.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt bei einem Eigentümerwechsel vor, das Heizungen die älter als 30 Jahre sind getauscht werden müssen, außer es handelt sich um eine Heizung mit einem Niedertemperatur-Heizkessel was in diesem Haus der Fall ist.

Eine weitere Auflage beim Eigentümerwechsel ist, dass entweder die oberste Geschossdecke oder das Dach gedämmt sein muss. Bei diesem Haus hat das Dach eine ausreichende Dämmung, sodass auch hier nichts gemacht werden muss.

Da im Dezember 2023 das Haus innen komplett gestrichen wurde kann man theoretisch direkt einziehen ohne etwas machen zu müssen.

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in gefragter Halbhöhenlage Unterensingens und besticht mit seinem fantastischen Panoramablick mit Sicht auf Albtrauf, Burg Hohenneuffen und Burg Teck. Nur ca. 100 m entfernt beginnt die freie Natur mit Wiesen und Feldern die zum spazieren einladen. Durch die Zentrale Lage Unterensingens sind sie schnell in Nürtingen, Köngen oder Wendlingen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Eingang zur Einliegerwohnung



Abgang zur Einliegerwohnung



EG Balkon

Exposé - Galerie



EG Balkon



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Einbauküche



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Wohn- / Esszimmer



EG Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Flur Wohn- / Esszimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Bad mit WC

Exposé - Galerie



EG Bad mit WC



EG Eingangsbereich / Flur

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich / Garderobe



EG Kinder-/Gäste-/Arbeitszimme

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG / UG



Treppenaufgang EG / DG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang UG / EG



UG Flur

Exposé - Galerie



UG Bad mit WC



UG Bad mit WC

Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



UG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG Wohn- / Esszimmer



UG Wohn- / Esszimmer

Exposé - Galerie



UG Einbauküche



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Garten



Garten / Aussicht

Exposé - Galerie



Garten / Aussicht



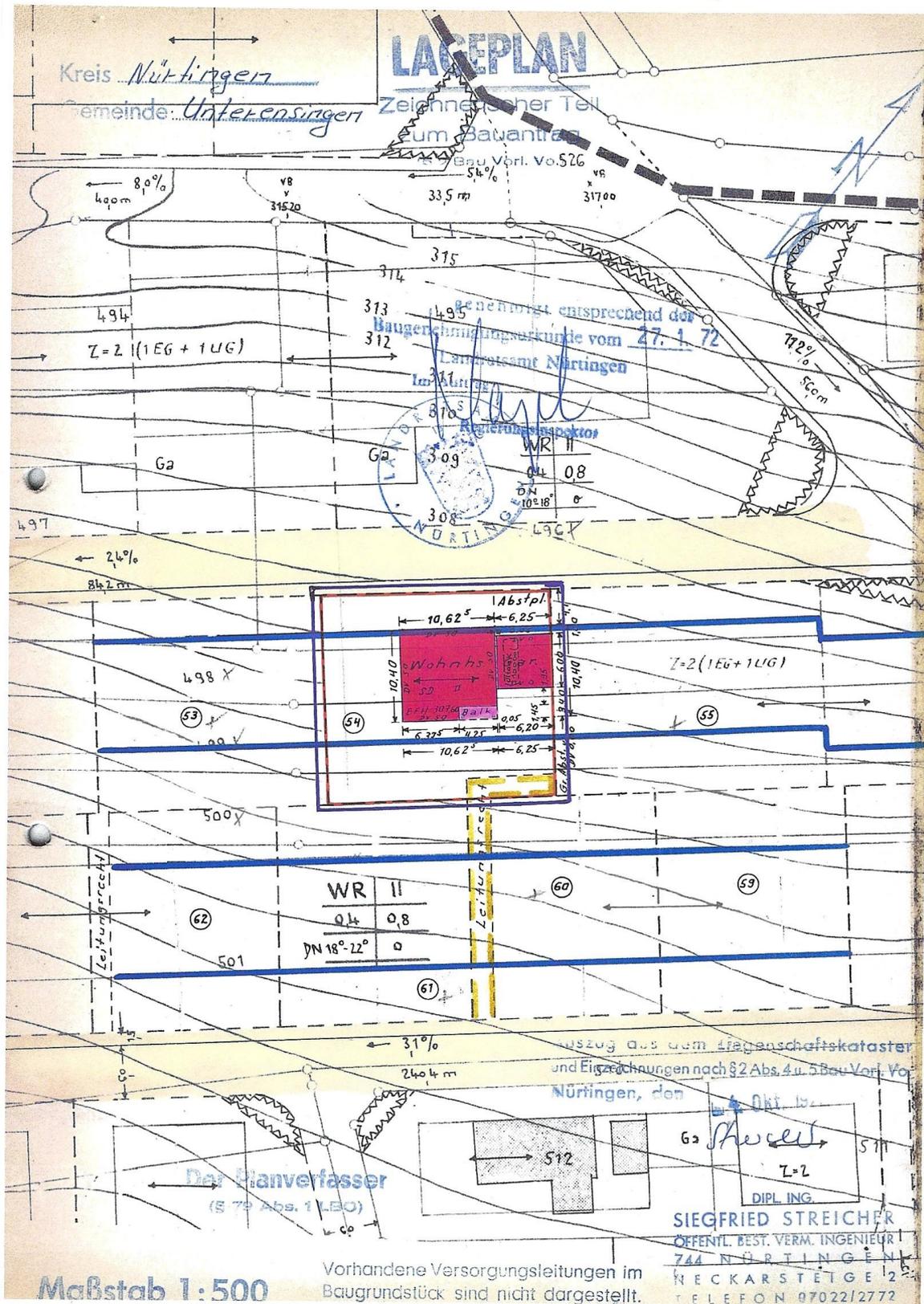
Hausansicht / Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht /Garten /Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorVO)

Bearbeitet
vermerk

Bebauungsplan (Name u. RegNr.): Spessgert- Steinle II
rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA/NEIN seit: 25.8.71

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WA

Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA/NEIN

Maß der baulichen Nutzung {
Zahl der Vollgeschosse = Z: II oder Höhe der Gebäude: -----
Grundflächenzahl = GRZ: 0,4 oder Größe der Grundfläche: -----
Geschoßflächenzahl = GFZ: 0,8 oder Größe der Geschoßfläche: -----
Baumassenzahl = BMZ: ----- oder Baumasse: -----
Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / geschlossen / besondere Bauweise X

Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG): JA/NEIN

Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA/NEIN

Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorVO)

Fläche des Baugrundstückes: ca 5a 8- qm
zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO : + ----- qm
ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie : - ----- qm
ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) : - ----- qm
ab Flächenbaulasten : - ----- qm
Maßgebende Grundstücksfläche = MGF ca 5a 8- qm

	bauliche Grundfläche	Geschoßfläche	Baumasse
baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
1.1 baul. Anlagen vorhanden	..... qm	..... qm	..... cbm
1.2 baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) geplant	110,50 qm	110,50 qm	..... cbm
5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	..... qm	..... qm	..... cbm
5.2 geplant	37,20 qm	37,20 qm	..... cbm
5 vorhanden + geplant	37,20 qm	37,20 qm	..... cbm
7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	..... qm		
8 verbleiben	..... qm		
9 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a Abs. 3 BauNVO	37,20 qm	37,20 qm	..... cbm
10 in Anspruch genommen	147,70 qm	147,20 qm	..... cbm
11 MGF x GRZ =	232,0 qm	MGF x GFZ = 464,0 qm	MGF x BMZ = cbm
12 Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO	..... qm	..... qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm
13 zulässige Nutzung	232,0 qm	464,0 qm	..... cbm
14 zulässige Nutzung überschritten zu qm = % zu qm = % zu cbm = %			

Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt. Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)

Planverfasser:

DIPL.-ING. AXEL BANGERT
FREIARCHITEKT BDA

5.10.71
Datum

Unterschrift

zu Nr. 1,3,4,5,7,8,9/1,9/2

Nürtingen, den

14. Okt. 1971

S. Streicher

DIPL. ING.

SIEGFRIED STREICHER
ÖFFENTL. BEST. VERM. INGENIEUR
744 N Ü R T I N G E N
N E C K A R S T E I G E 2

Bauherr:

U. Dilling
Unterschrift

Datum

Exposé - Grundrisse

Stadt — Landkreis: <u>Nürtingen</u> Gemeinde: <u>Untersingen</u> Gemarkung: <u>"</u>			
<h2>LAGEPLAN</h2> <p>— SCHRIFTLICHER TEIL — zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)</p>			
1	Bauherr (Name und Anschrift)	D e t t i n g e r Gerda, Chefsekretärin Untersingen, Flügelstr. 54	Bearb. vert.
2	Bauliche Nutzung geplant des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorlVO) vorhanden		
3	Baugrundstück (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO)	Flurstück(e) Nr. Grundbuch Fläche	Platz Nr. 54 noch nicht im GBH eingetr. ca 5,8a
4	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO)		lt. Zuteilungsverzeichnis D e t t i n g e r Gerda, Chefsekretärin Untersingen, Flügelstr. 54
5	Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle (§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorlVO)		-----
6	Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten (§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorlVO)		
7	Nachbargrundstücke Flurstück Nr.	(§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorlVO) Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	lt. Zuteilungsverzeichnis
	neu: Platz 55 Platz 60 " 61 " 53		B i r k Albert, Geflügelzüchter Untersingen, Nürtinger Str. 60 F i s c h e r Marie, Landwirtin Untersingen, Nürtinger Str. 12 M e l c h i n g e r Albert, jun. Landwirt Untersingen, Eßlinger Str. 30

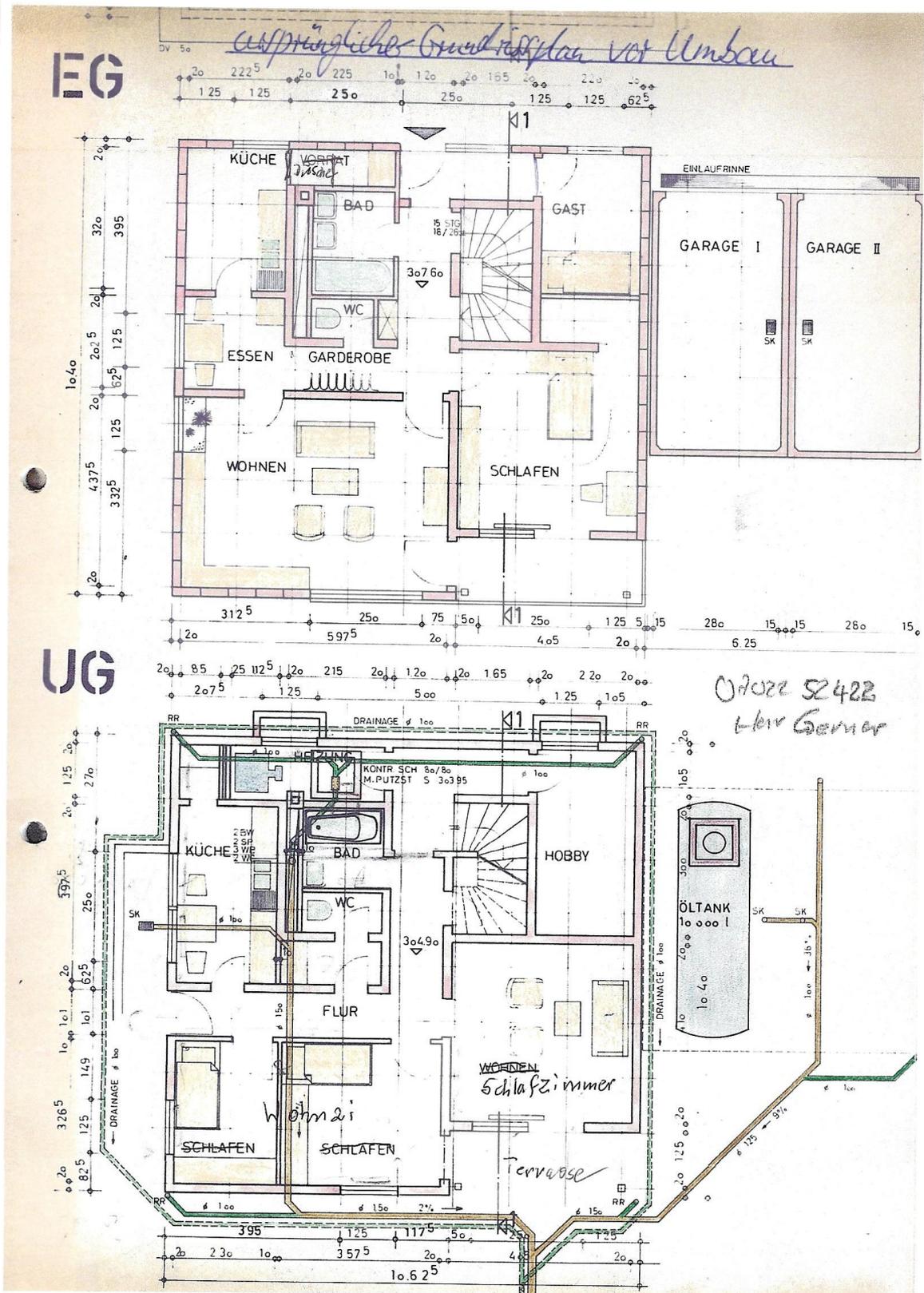


BL. 1+2

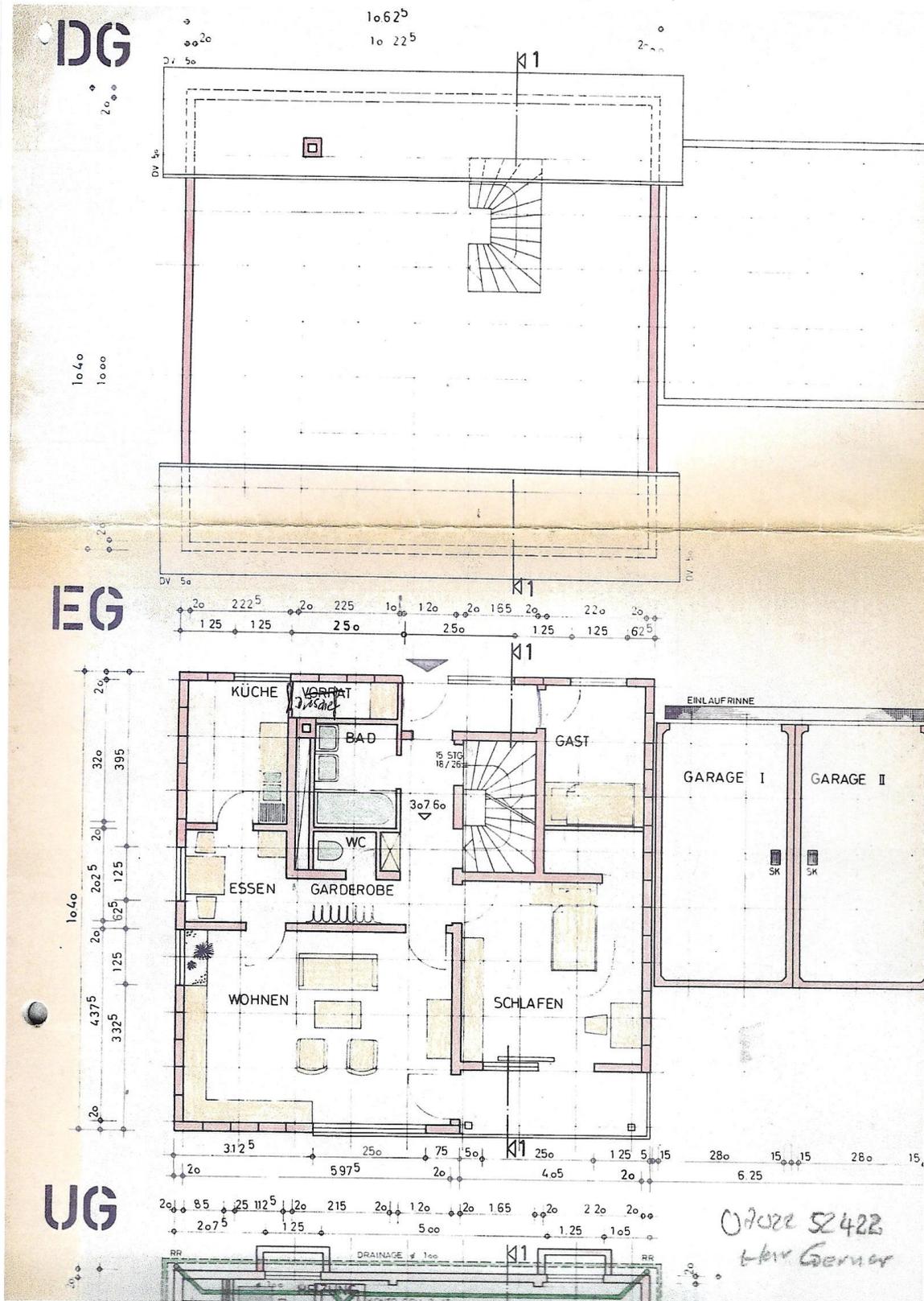


1) Nichtzutreffendes streichen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

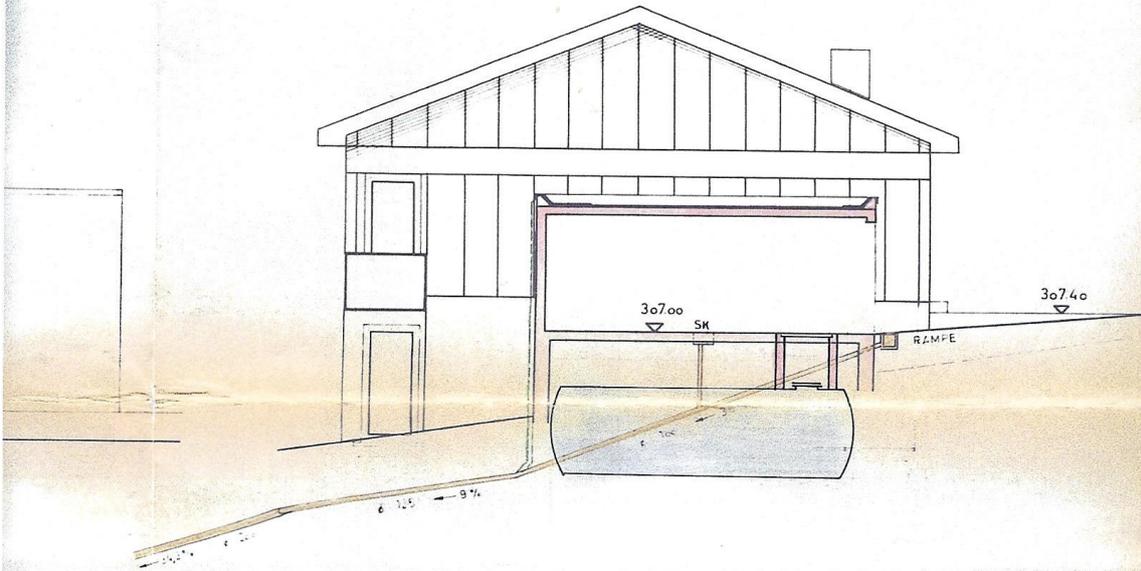


Exposé - Grundrisse

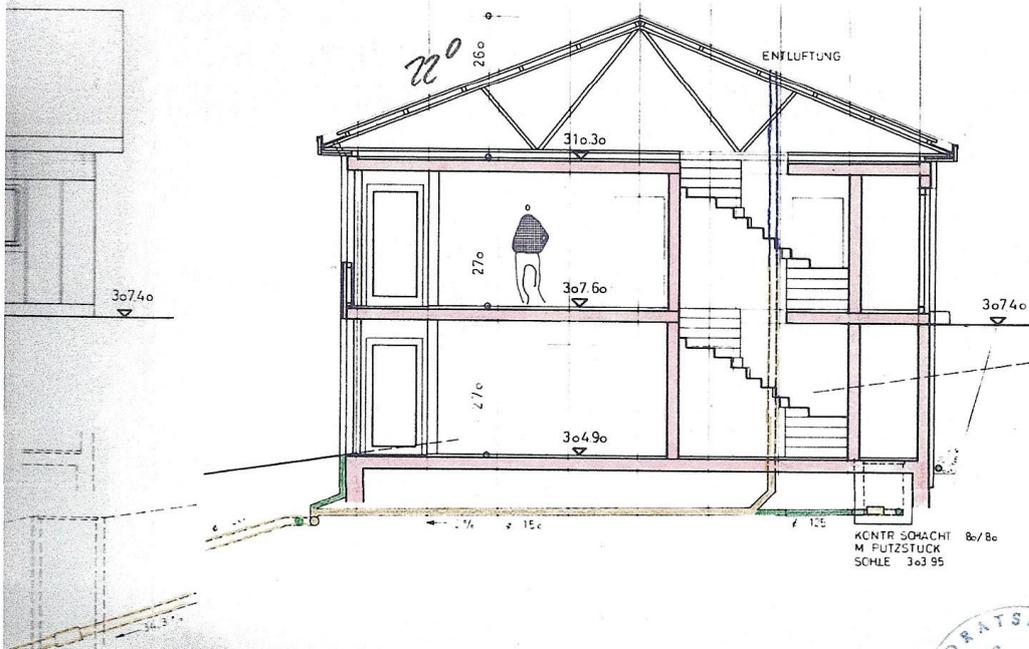
NORDOST

18.72
4.00
11.00

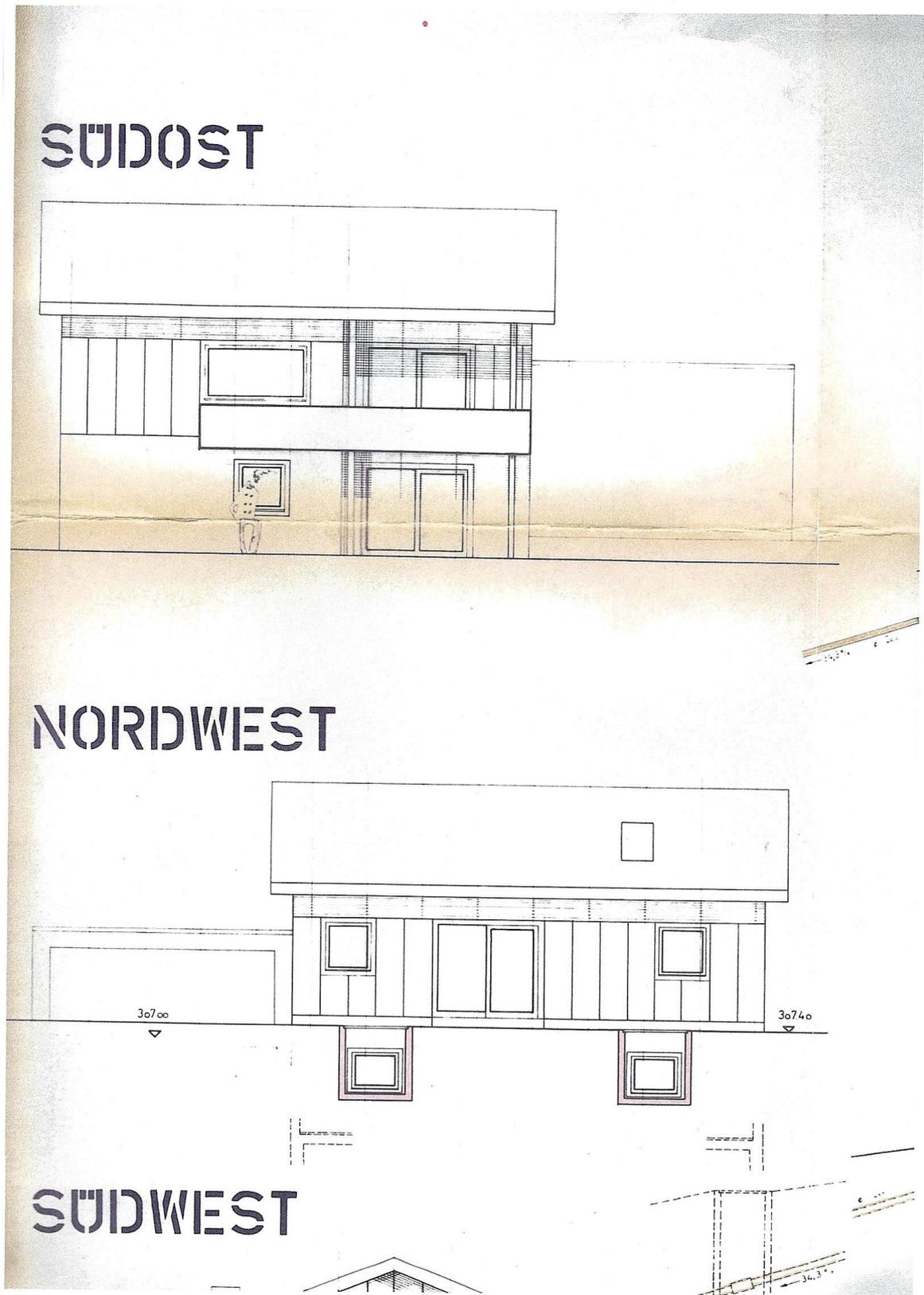
33.72



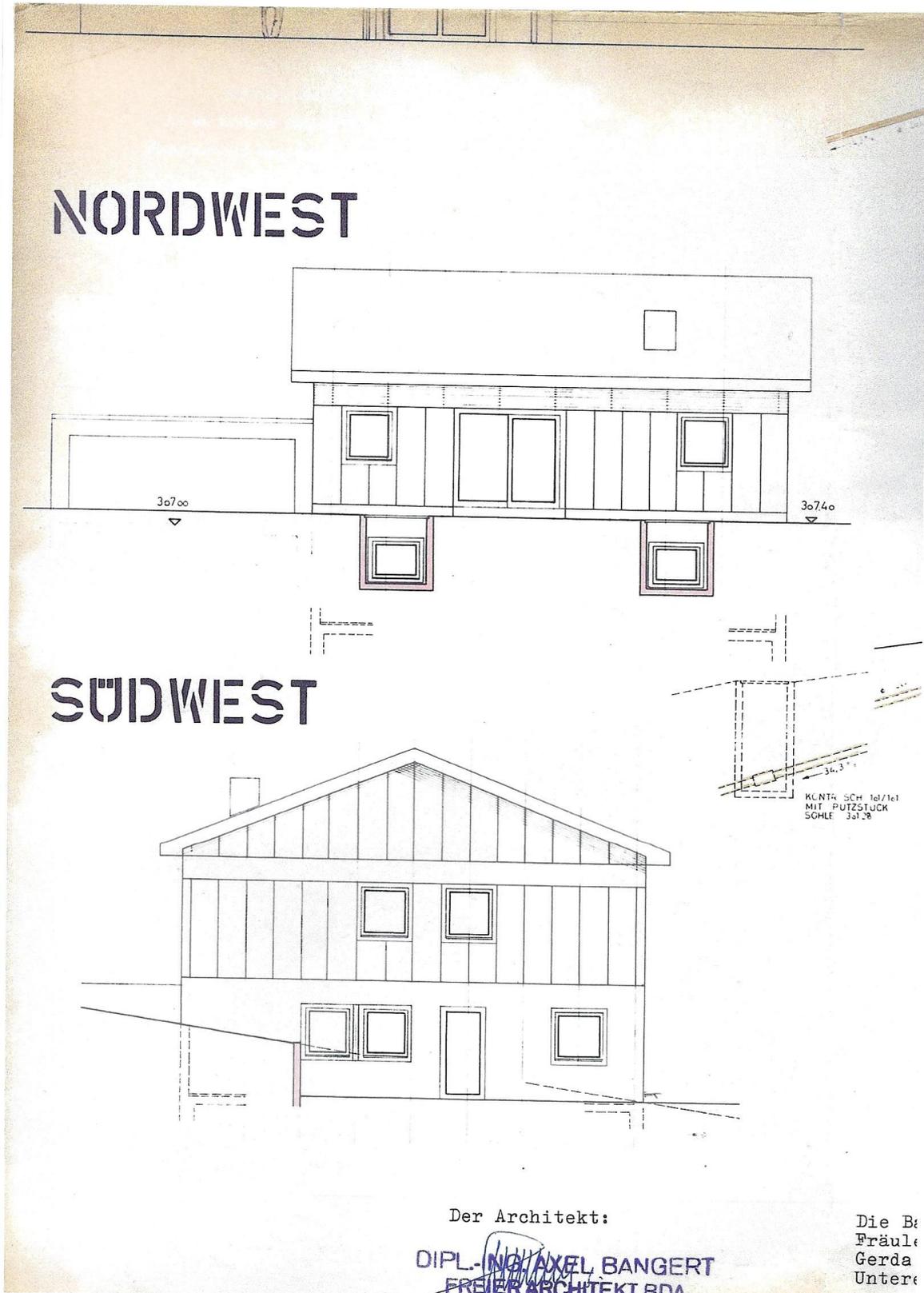
SCHNITT 1-1



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Flächenplan nach Umbau 2016 für Neuffenweg 7, 72669 Unterensingen

Dachgeschoss

gesamte Fläche: $10,20\text{m} \times 6,50\text{m} = 66,30\text{m}^2$
abzüglich Treppenh. $2,40\text{m} \times 1,70\text{m} = 4,08\text{m}^2$
gesamte Fläche: $= 62,22\text{m}^2$

Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer $5,97\text{m} \times 4,36\text{m} = 26,09\text{m}^2$
 $2,22\text{m} \times 2,22\text{m} = 4,93\text{m}^2$
 $1,50\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,50\text{m}^2$
Gesamt: $= 32,52\text{m}^2$

Schlafzimmer $4,05\text{m} \times 4,10\text{m} = 16,60\text{m}^2$

Gastzimmer $4,25\text{m} \times 2,20\text{m} = 9,35\text{m}^2$

Küche $3,20\text{m} \times 2,22\text{m} = 7,10\text{m}^2$

Bad $3,14\text{m} \times 2,25\text{m} = 7,07\text{m}^2$

Flur $3,05\text{m} \times 1,05\text{m} = 3,20\text{m}^2$

$3,10\text{m} \times 1,05\text{m} = 4,15\text{m}^2$

$2,25\text{m} \times 0,95\text{m} = 2,14\text{m}^2$

Gesamt: $= 9,49\text{m}^2$

Balkon $4,05\text{m} \times 1,45\text{m} = 5,87\text{m}^2$

gesamte Fläche: $= 88,00\text{m}^2$

2 x Garage $5,70\text{m} \times 2,80\text{m} = 16,00\text{m}^2$

Gesamt: $= 32,00\text{m}^2$

Untergeschoss

Wohnzimmer $5,97\text{m} \times 4,37\text{m} = 26,09\text{m}^2$

Schlafzimmer $4,05\text{m} \times 4,10\text{m} = 16,60\text{m}^2$

Küche $3,97\text{m} \times 2,30\text{m} = 9,13\text{m}^2$

Vorratsraum $1,20\text{m} \times 0,85\text{m} = 1,02\text{m}^2$

Flur $3,12\text{m} \times 1,20\text{m} = 3,75\text{m}^2$

Bad $3,30\text{m} \times 2,15\text{m} = 7,10\text{m}^2$

Hobby-/Kellerraum $4,25\text{m} \times 2,20\text{m} = 9,35\text{m}^2$

Heizraum $3,50\text{m} \times 1,25\text{m} = 4,37\text{m}^2$

$2,10\text{m} \times 0,50\text{m} = 1,05\text{m}^2$

Gesamt: $= 5,42\text{m}^2$

Terrasse $4,25\text{m} \times 1,45\text{m} = 6,16\text{m}^2$

gesamte Fläche: $= 84,62\text{m}^2$

Gesamtwohnfläche ca. 152m^2

$\times \frac{1}{2} = 2,94\text{m}^2$
Wohnfläche ca. 85m^2
 $\times \frac{1}{2} = 3,08\text{m}^2$
Wohnfläche ca. 67m^2
Nutzfläche ca. 15m^2