

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beilstein

### Wohnhaus mit Laden/Büro in 71717 Beilstein



Objekt-Nr. OM-293710

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller

71717 Beilstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmetermin	01.08.2024
Grundstücksfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundstücksgröße: 253 m<sup>2</sup> (173m<sup>2</sup> Haus und 80m<sup>2</sup> Garten auf separatem Flurstück (Bauplatz))

Wohnfläche: 208,53m<sup>2</sup>; Nutzfläche 73,1m<sup>2</sup> (inkl. Garage), Gewerbefläche 51,18m<sup>2</sup>

Ursprüngliches Baujahr: Haus 1954/1956

Modernisierungen: Kernsanierung 2005 auf KFW Niveau (Dach inkl. Aufdachdämmung, Schallschutzfenster, Fassade mit Vollwärmeschutz, komplette Installation (Wasser, Heizung, Elektro, Netzwerk), Innenausbau)

EG: Gewerberäume, Garage, Windfang, Abstellräume

OG : Küche/Essen, Wohnen, Büro, Speisekammer, Duschbad mit WC und Urinal

DG: 3 Schlafzimmer davon eines inkl. Ankleide, Bad, Dachterrasse

Heizung: Gas-Zentralheizung Bj. 1998, Solarthermie 2005 für Warmwasser

Massivbauweise und teilweise Holzfachwerk

Teilunterkellert und einseitig angebaut

Energieausweis: Energieklasse C (95,6 kwh/(m<sup>2</sup>\*a))

## Ausstattung

Allgemeine Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2005 komplett auf KFW Niveau kernsaniert. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

Dach komplett mit Sparren- und Aufdachdämmung gedämmt und neu gelattet und gedeckt

Neue Holz-Isolierglas- und Schallschutzfenster eingebaut

Fassade mit WDV gedämmt und neu verputzt

Komplette Installation mit Elektro, Wasser, Heizung neu gemacht inkl. Cat5 Netzwerkverkabelung in fast allen Räumen. Digitale Satanlage mit 8 Anschlüssen

Solarthermieanlage zur Warmwasser Erhitzung mit 400 Liter Pufferspeicher

Einbruchsichere Haustüre

Gedämmte Garage inkl. elektrischem Sektionaltor

Neuer Leichtbaukamin mit Cera Kaminofen

Weitere Ausstattung

Im OG und DG wurden die ursprünglichen Echtholz Stabparkettböden. Diese wurden im Rahmen der Sanierung geschliffen und aufgearbeitet

Erstellung Dachterrasse

Neue weiße Innentüren

EG und Bäder sind mit Feinsteinzeug gefliest

Alle Wände und Decken wurden mit Fermacellplatten ausgeleitet

Küche und Kaminofen sind im Kaufpreis inkludiert

Erdgeschoss (Gewerberäume, Garage, Windfang, Abstellräume)

Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Eingänge des Hauses, wie auch die große überlange Garage.

Beim Vordereingang befindet sich der Windfang.

Im hinteren Teil befinden sich 2 Abstellräume die zusammen mit dem Spitzboden genügend Abstellmöglichkeiten bieten. Hier befindet sich auch noch der Abgang zum kleinen Naturkeller.

Die Gewerberäume sind aktuell als Änderungsschneiderei vermietet und sind vielseitig verwendbar. Im UG befinden sich 3 Toilettenräume und ein kleiner Vorräum.

Obergeschoss (Küche/Essen, Wohnen, Büro,  
Speisekammer, Duschbad mit WC und Urinal)

Hier beginnt der Wohnbereich. Im Obergeschoss befindet sich die offene Küche mit Kochinsel (mit Außenluftabzug) die dann in das Esszimmer übergeht.

Weiter befindet sich ein Duschbad mit Urinal und Waschmaschinenanschlüsse im OG. Die Speisekammer bietet genügend Platz um alle Einkäufe zu verstauen.

Das große Wohnzimmer hat einen Komfortkaminofen für eine behagliche Wärme.

Ein weiterer Raum kann als Büro, Haushaltsraum oder auch Schlafzimmer genutzt werden.

Dachgeschoss (3 Schlafzimmer davon eines inkl. Ankleide, Bad, Dachterrasse)

Im Dachgeschoss gibt es 3 Schlafzimmer, eines davon wird durch die Ankleide betreten. Im DG befindet sich auch das Hauptbad mit großer 120cm Dusche, Badewanne und elektrischer Fußbodenheizung.

Das Highlight im DG ist die rund 12m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit WPC Belag, Südausrichtung und Blick auf die Burg Hohenbeilstein.

Über eine ausklappbare Bühnentreppe gelangt man im Flur zum Spitzboden.

Spitzboden

Auf dem Spitzboden befindet sich die Heizung und Solarthermieanlage wie auch der Pufferspeicher.

Der Spitzboden bietet genug Abstellfläche um nicht immer benötigte Dinge zu lagern.

Er kann durch 2 Fenster problemlos belüftet werden.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Außenanlagen (Garage, Zufahrt und Garten)

Am Haus direkt befinden sich noch für die Gewerbeinheit 2 Stellplätze die auch mit vermietet sind.

In unmittelbarer Nähe gehört ein weiteres Flurstück zum Haus, welches als Garten mit einer entsprechend betonierten Terrasse genutzt wird. Dieses Flurstück ist ebenfalls ein Bauplatz und könnte jederzeit entsprechend wieder bebaut werden.

Die Angaben beruhen auf vorhandene Infos und Angaben die bekannt sind. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Im Bereich der Stellplätze befindet sich ein stillgelegter und gesandeter alter Öltank, der auch vom LRA abgenommen ist. Altlasten oder ähnlichem sind nicht bekannt. Nachweise gibt es hier keine. Die Immobilie wird wie besichtigt verkauft.

## Lage

Das einseitig angebaute Wohnhaus mit kleiner aktuell vermieteter Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage in Beilstein an der Hauptstraße. Die Grundstücke sind eben. Es besteht aus einem Hauptgrundstück auf dem das Haus steht und einem Nachbargrundstück auf dem sich der Garten befindet und ein separater Bauplatz mit 80m<sup>2</sup> ist.

Alle Einkaufsmöglichkeiten die Bushaltestelle nach Heilbronn und Ludwigsburg wie auch Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß die umliegenden Weinberge zum Wandern und Radfahren.

### **Infrastruktur:**

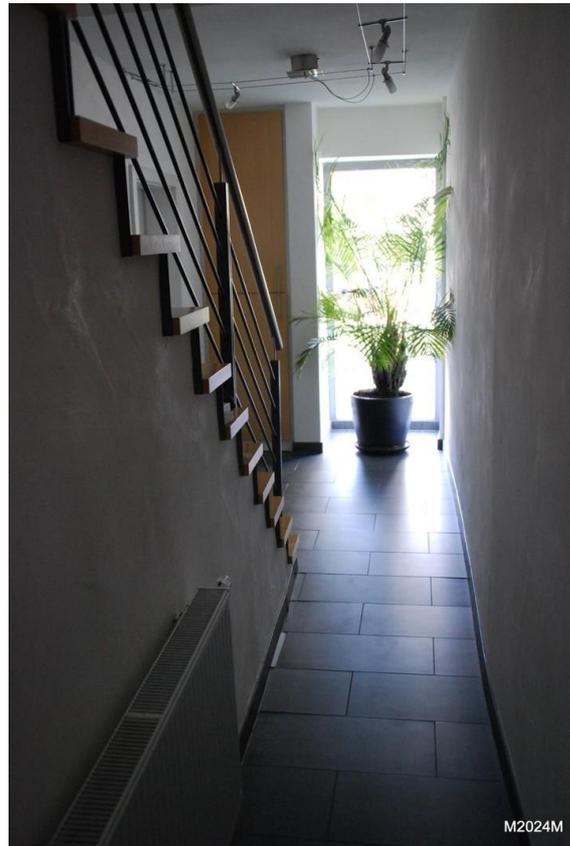
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Garage

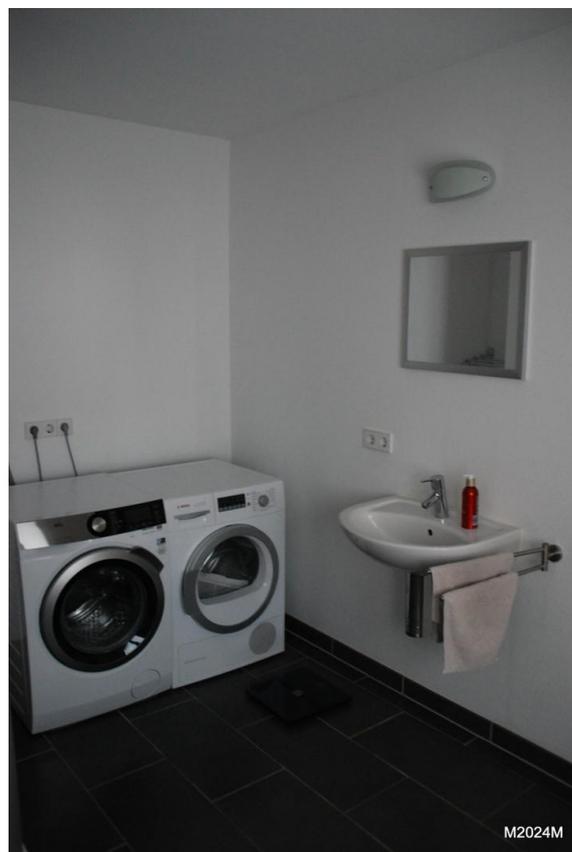


EG Windfang

# Exposé - Galerie

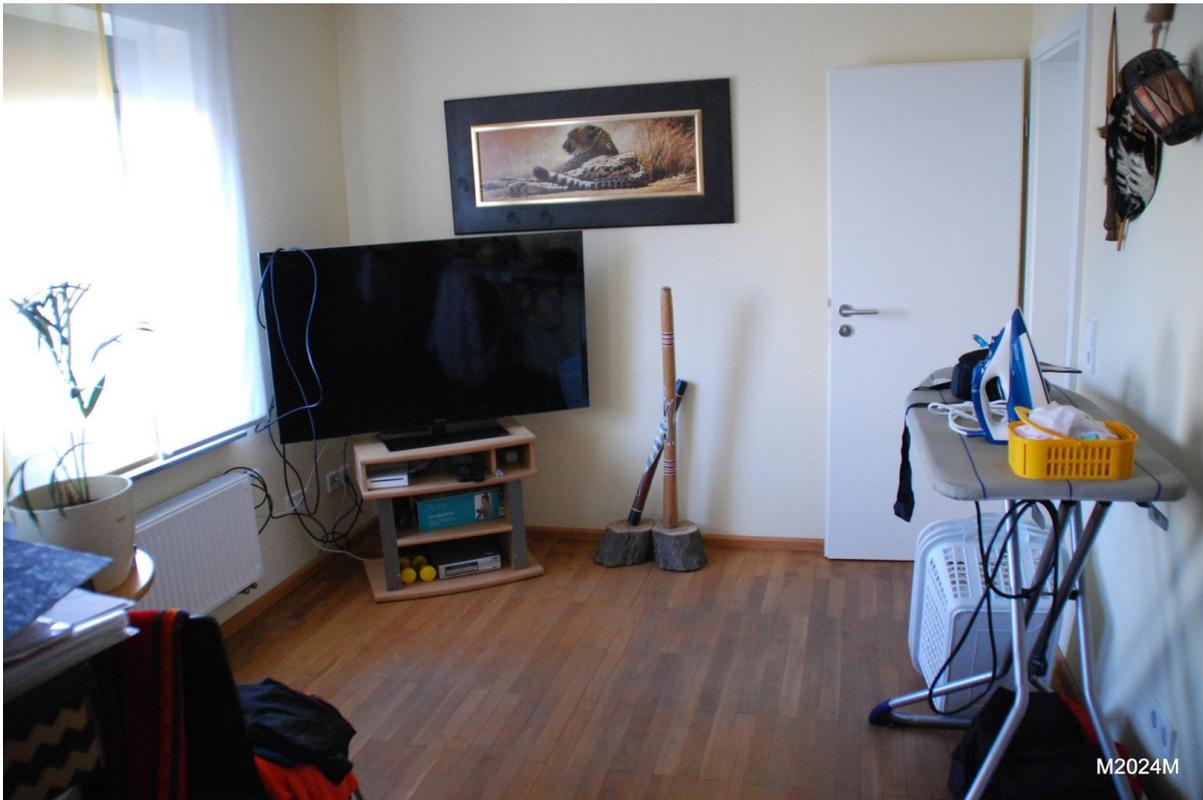


OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Büro



OG Esszimmer

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche Esszimmer

# Exposé - Galerie



M2024M

OG Wohnzimmer



M2024M

OG Flur

# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Dachterrasse



DG Burgblick

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 1



DG Kinderzimmer 2

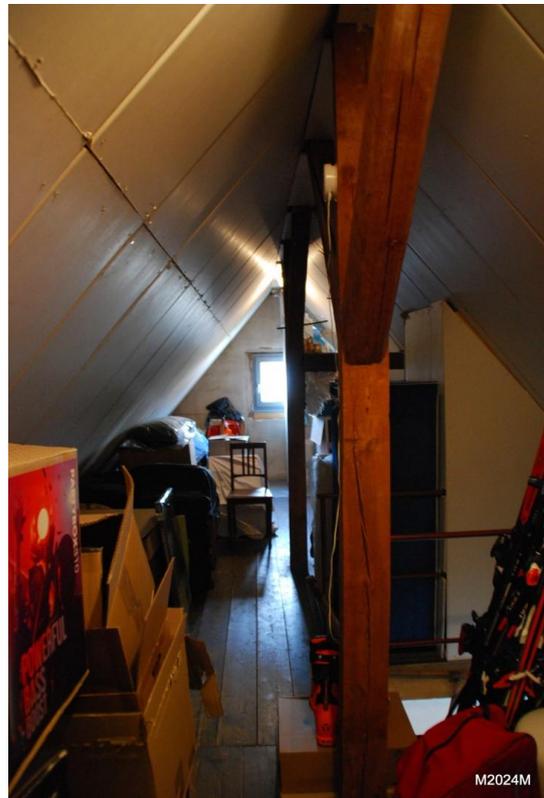
# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Flur



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Pufferspeicher

M2024M



Heizung

M2024M



Garten

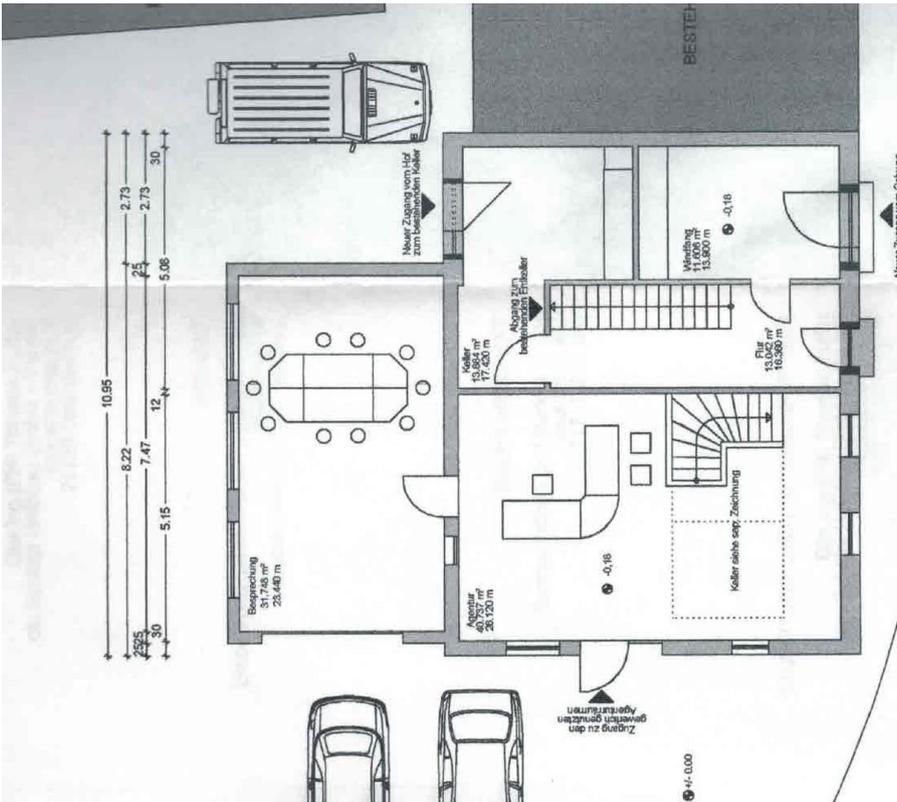
M2024M

# Exposé - Galerie

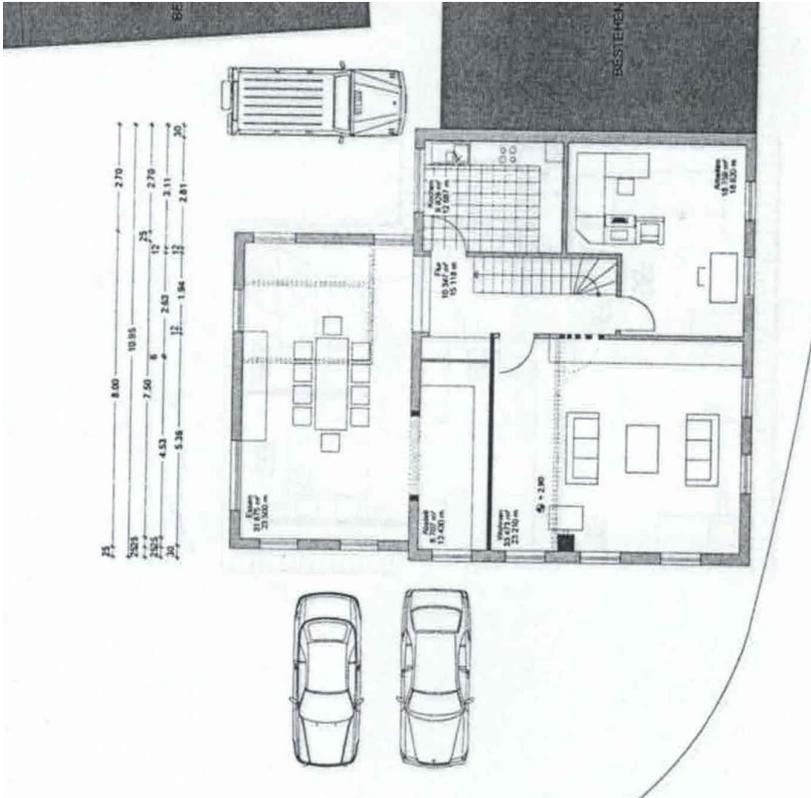


Garten

# Exposé - Grundrisse

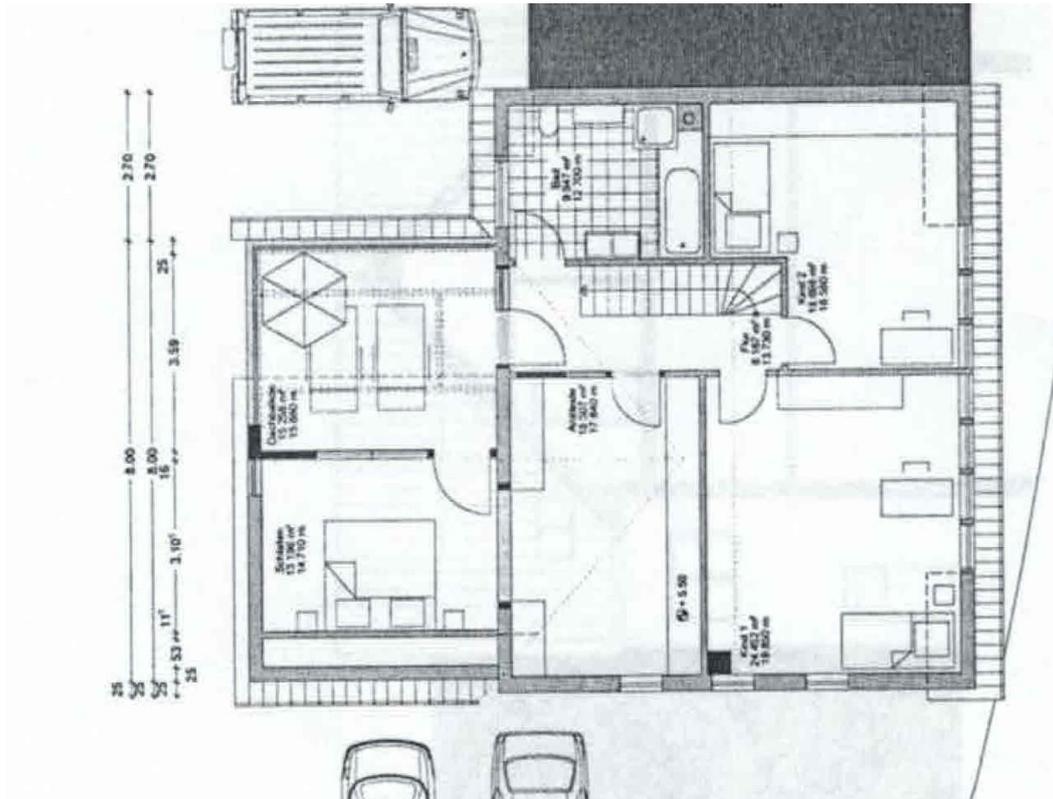


Grundriss EG nicht im Maßstab



Grundriss OG nicht im Maßstab

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG nicht im Maßstab