

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kreßberg

### EFH mit XXL Garage und zusätzlichem Baufenster



Objekt-Nr. OM-346208

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika Li-Thometzek

74594 Kreßberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.472,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Glücksgriff: Großzügiges Anwesen zum kleinen Preis.

Dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus in Kreßberg-Marktlustenau bietet auf 1.472 m<sup>2</sup> Grundstück viel Platz, eine moderne Raumaufteilung, neue Heizung, eine XXL Garage, dazu ein noch nicht ausgeschöpftes Baufenster – perfekt für Familien, Handwerker, Fahrzeugliebhaber, Investoren und all jene, die Raum und Freiheit für Ihre Projekte benötigen.

Das Wohnhaus und die imposante Garage, die durch einen praktischen Zwischenbau verbunden sind, wurden 1979 mit massiver Wandkonstruktion errichtet.

Die XXL Doppelgarage bietet mit einer Größe von 8 x 10 Metern ausreichend Platz für Fahrzeuge aller Art – hier stehen ihr Oldtimer, Wohnmobil oder Wohnwagen sicher. Die Garage eignet sich nicht nur zur Nutzung als Stellfläche, sondern auch hervorragend für Werkstattprojekte oder als Lagerraum.

Ein weiteres Highlight ist das große Baufenster auf dem nahezu ebenen Grundstück, das die Möglichkeit für einen Anbau an Haus und/oder Garage bietet. (Kein freistehendes Tiny House ).

Das Haus selbst besticht durch seinen perfekt durchdachten Grundriss, der Funktionalität und Komfort auf ideale Weise vereint. Ob als Einfamilienhaus oder für zwei Parteien – hier finden Sie Raum für alle Lebensmodelle. Das zentrale Treppenhaus erschließt EG und DG. Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei nach Süden hin ausgerichtete Schlafzimmer, Bad, Flur, Gäste WC, eine abgeschlossene Küche mit praktischer Speisekammer. Der großzügige Wohn- und Essbereich (37 m<sup>2</sup>) bietet direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse, die dank Glaselementen auch an regnerischen Tagen geschützt zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer, eine Diele mit Küchenanschlüssen, ein geräumiges Schlafzimmer und ein Studio (27m<sup>2</sup>) mit Balkon.

Im gesamten Wohnbereich garantiert eine Fußbodenheizung eine angenehme Raumtemperatur. Alle Böden sind gefliest. Daher ist das Haus besonders für Allergiker geeignet. Die neue Gasbrennwert-Heiztherme sowie eine Brauchwasser-Wärmepumpe (beides aus dem Jahr 2020) sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung.

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier finden Sie Platz für Ihre Hobbys, eine Werkstatt, Lagerräume, den Heizraum und eine Waschküche. Von dieser führt eine Außentreppe in den Garten. Die Kellerräume zur Süd- und Westseite haben Tageslicht und sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Das Grundstück bietet durch seine Größe ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Ob Gemüseanbau, Spielen für Kinder oder ein Rückzugsort zum Entspannen – hier wird jeder Wunsch erfüllt.

Auf dem Grundstück besteht noch Potenzial für bauliche Erweiterungen. Diese Option führt zu langfristigem Werterhalt; eine lohnende Investition in die Zukunft.

Der Zustand des Objekts entspricht dem Baujahr. Anstehende Renovierungsarbeiten und Reparaturen sind einzuplanen und vom Käufer durchzuführen. Dies wurde bei dem attraktiven Kaufpreis bereits berücksichtigt. Das Haus steht leer und kann nach Absprache mit dem Käufer kurzfristig übergeben werden.

Das Objekt wird aktuell provisionsfrei direkt von der Eigentümerin angeboten. Nutzen Sie diese Chance. Maklerkontakte sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in Kreßberg-Marktlustenau vereint eine attraktive Mischung aus viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Komfort in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Ob Sie das Haus selbst bewohnen, eine Erweiterung planen oder die Immobilie als Investitionsobjekt nutzen möchten – hier finden Sie zahlreiche Optionen, Ihre Wünsche zu verwirklichen.

Entdecken Sie bei einem Besichtigungstermin, was dieses Haus für Sie bereithält! Interessenten mit Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt.

## Ausstattung

Worauf Sie sich freuen dürfen:

- + komplette Erneuerung der Heizung 2020 durch Gasbrennwert-Heiztherme und Brauchwasser-Wärmepumpe
- + Haus: massive Wandkonstruktion (VarioDomo Bausatzhaus)
- + Garage: massiv gemauert mit Hohlblocksteinen
- + große Südterrasse, vor wenigen Jahren überdacht und neu gefliest.
- + Westbalkon
- + Das Haus ist komplett unterkellert, 2 Kellerräume mit Tageslicht und Heizung
- + Die gesamte Wohnfläche ist mit Fußbodenheizung ausgestattet
- + zweizügiger Kamin
- + Wasserleitungen und Leitungen der wasserführenden Fußbodenheizung in Kupfer
- + alle Böden in EG und OG gefliest
- + zwei Bäder mit Badewanne, deckenhoch gefliest, im Stil der 80er Jahre
- + viel Stauraum durch Holz-Einbauschränke im DG
- + alle Fenster mit Rolläden, z.T. elektrisch
- + XXL Garage mit Toren zur Nord- und Südseite, Tür, Fenster, Starkstrom
- + Glasfaseranschluss liegt in der Straße

Renovierungsarbeiten und Reparaturen sind einzuplanen

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die im Grundriss angegebene "Bühne" im Dachgeschoss wurde ausgebaut und dem Zimmer "Kind II" zugeteilt, so dass ein großes Studio mit 27 m<sup>2</sup> entstanden ist. Die Fläche der "Bühne" muss bei der Berechnung der Wohnfläche noch dazu gezählt werden. Was sich im Grundriss "Dusche" nennt, ist ein vollständig ausgebautes Bad mit Badewanne.

## Lage

In Ortsrandlage eines Mischgebiets von Kreßberg-Marktlustenau. Hier ergänzen sich Einfamilienhäuser, aufstrebendes Gewerbe und Natur. Die idyllische Landschaft mit Wäldern und Wiesen schafft eine attraktive Umgebung für Naturliebhaber. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung zu den Autobahnen A7 und A6.

Die Gemeinde Kreßberg liegt inmitten des landschaftlich reizvollen Städtedreiecks Crailsheim-Dinkelsbühl-Feuchtwangen entlang der bayerischen Grenze, nicht weit von der romantischen Straße. Diese Städte sind jeweils 13 km entfernt.

Kindergarten und Grundschule finden sie im Ort. Ein breites Angebot an Vereinen in Kreßberg bietet Abwechslung für Jung und Alt. Eingebettet in eine wunderbare Natur erfrischen Sie sich im Sommer in dem einmalig schönen Waldfreibad der Gemeinde Kreßberg in Bergertshofen.

Frische landwirtschaftliche Erzeugnisse können Sie direkt bei den umliegenden Bauernhöfen und in Bio-Qualität bei der ökologischen Gemeinschaft Tempelhof erwerben. Zur weiteren

Grundversorgung machen wöchentlich ein mobiler Bäckerwagen und Lebensmittel-Truck im Dorf Halt. Ein Landgasthof-Hotel im Dorf verwöhnt sie mit leckerem saisonalem Essen und Lieferdienst. Weitere Gasthöfe, Geschäfte, Ärzte, Apotheke, Frisör, Banken finden Sie im Umkreis von 6 km. Neben der regulären Busverbindung nach Crailsheim hat die Gemeinde für ältere Mitbürger einen Seniorenfahrdienst eingerichtet.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten Süd

# Exposé - Galerie



Bebauungspotenzial im Norden



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



überdachte Südterrasse



Südterrasse (2)

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



EG Wohn-/Esszimmer 37 m<sup>2</sup>



EG Bad: Wanne, Dusche, Bidet

# Exposé - Galerie



EG Schlafen



Bank am gemauerten Grill

# Exposé - Galerie



EG Kind/Homeoffice



EG Küche 80er Jahre

# Exposé - Galerie



OG Studio mit Balkon



OG Zimmer Ost

# Exposé - Galerie



OG Bad mit Wanne



Garage Nordtor und Fenster

# Exposé - Galerie



Garage



Sitzplatz vor Gerätehütte

# Exposé - Galerie



UG Hobbyraum (West)



UG weiterer Hobbyraum (Süd)

# Exposé - Galerie



UG Gas-Brennwertheizung



UG Brauchwasser-Wärmepumpe

# Exposé - Galerie

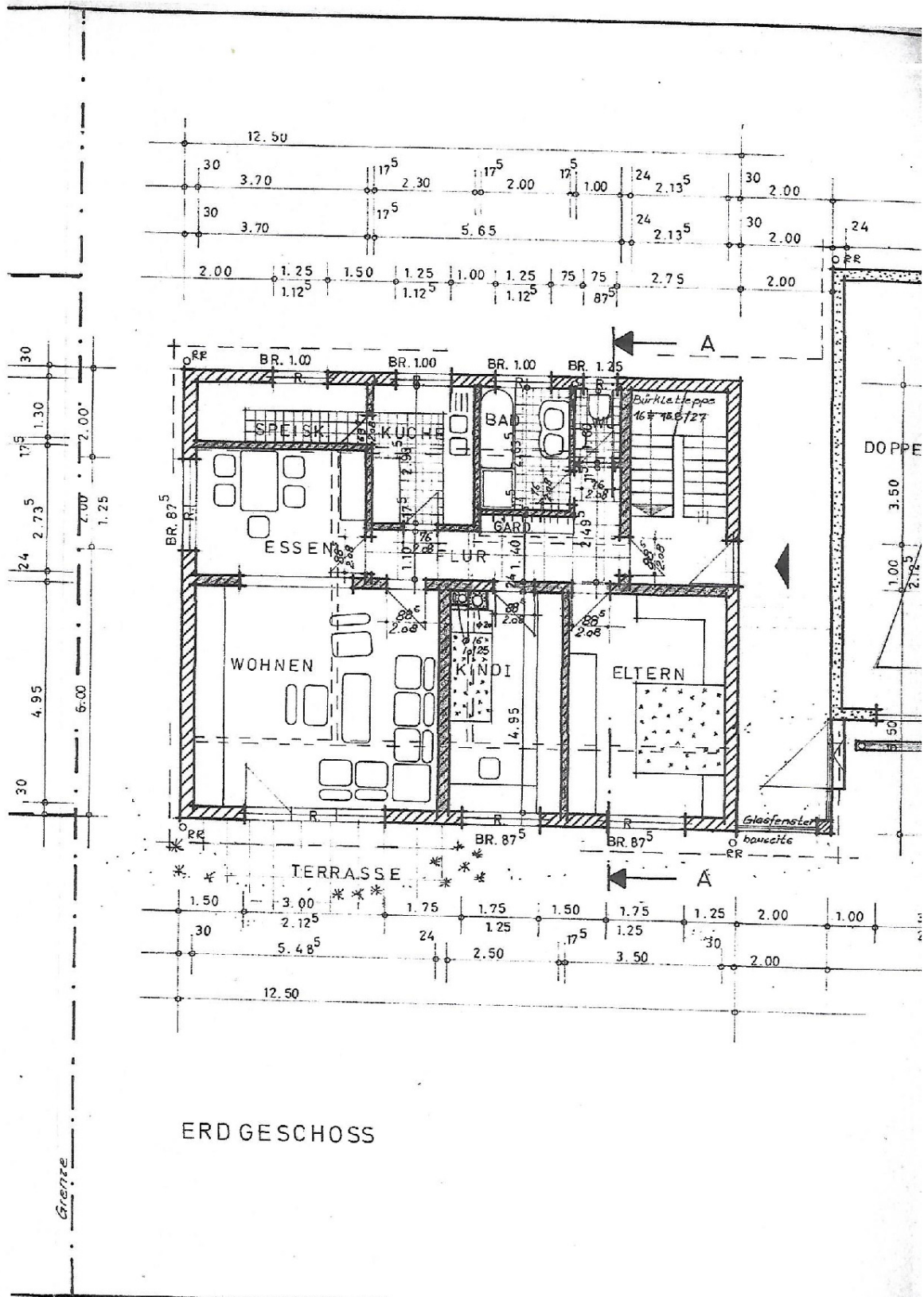


zweizügiger Kamin UG bis DG



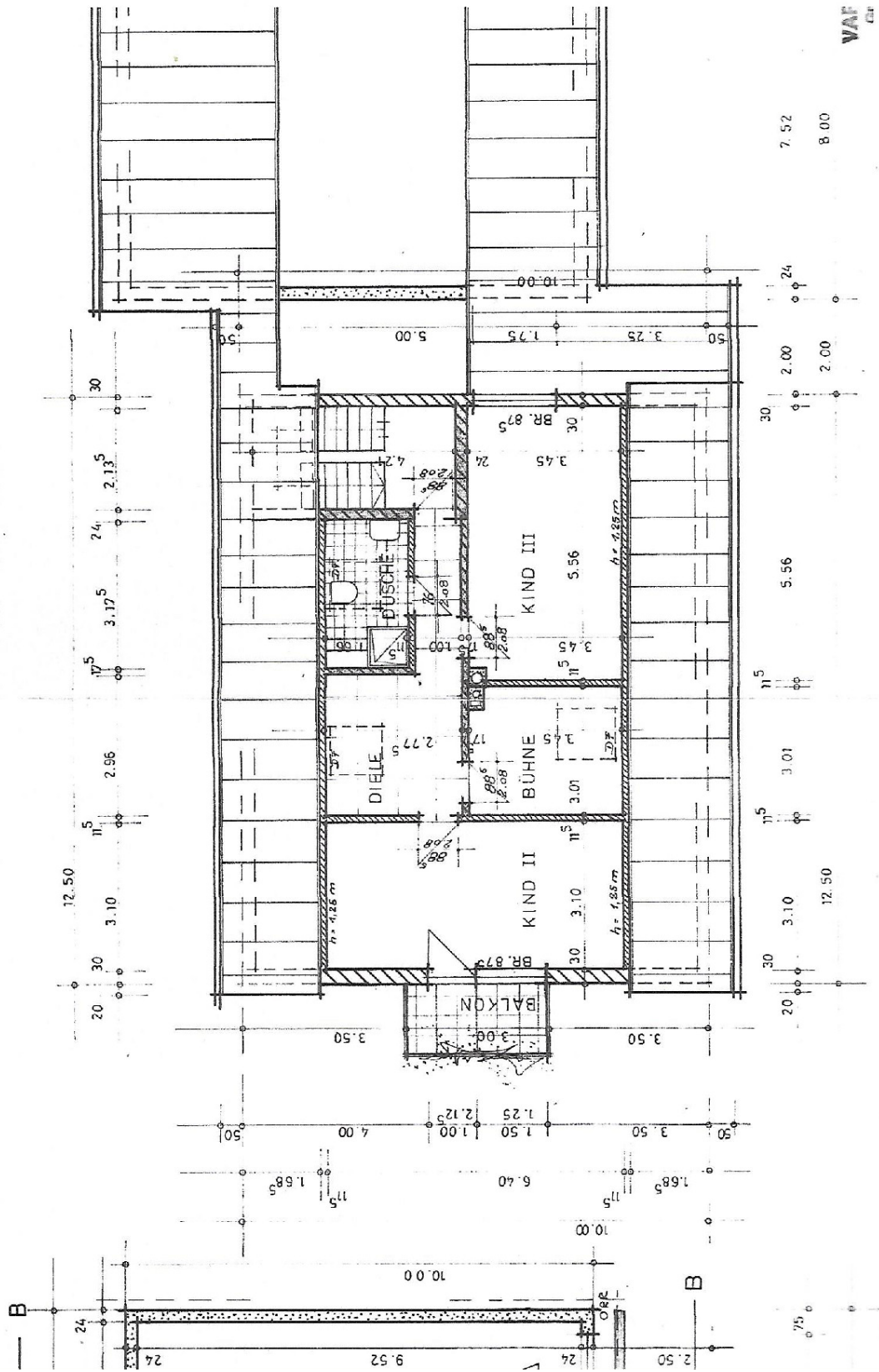
Waschküche Zugang Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

ERHARD LI  
7181 KRESSBERG - MARKTLUSTENAU



VAF  
für



# Exposé - Grundrisse

Bauherr: Erhard Li. Auweg 129, 7181 Kressberg-Marktlustenau  
 Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
 in 7181 Kressberg-Marktlustenau

## I. Bebaute Fläche

Wohnhaus	12,50 x 10,00	125,00 qm
Garage	8,00 x 10,00	80,00 qm

## II. Berechnung des Umbauten Raumes nach DIN 277

Wohnhaus	125,00 x 5,15	643,75 m <sup>3</sup>
+	6,63 x 1,40 x 12,50	116,02 m <sup>3</sup>
+	2 x $\frac{1,40 + 0,75}{2} \times 1,68 \times 12,50 \times \frac{1}{3}$	14,94 m <sup>3</sup>
+	6,63 + 3,20 x 1,30 x 12,50	79,87 m <sup>3</sup>
+	$\frac{3,20 + 0,70}{2} \times 12,50 \times \frac{1}{3}$	4,62 m <sup>3</sup>
		<u>859,20 m<sup>3</sup></u>
Garage	$\frac{4,40 + 3,30}{2} \times 6,35 \times 8,00$	
+	$\frac{4,40 + 2,35}{2} \times 3,65 \times 8,00$	294,13 m <sup>3</sup>

## III. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoss		
Wohnen	5,48 <sup>5</sup> x 4,95	27,15 qm
Essen	2,73 x 3,70	10,12 qm
Speisek.	1,30 <sup>5</sup> x 3,70	4,81 qm
Küche	2,93 <sup>5</sup> x 2,30 <sup>5</sup>	6,75 qm
Bad	2,00 x 2,63 <sup>5</sup>	5,27 qm
WC	1,00 x 1,60 <sup>5</sup>	1,60 qm
Flur	1,10 x 2,47 <sup>5</sup> + 1,40 x 2,17 <sup>5</sup> + 1,00 x 2,49 <sup>5</sup>	8,25 qm
Kind I	2,50 x 4,95	12,38 qm
Eltern	3,50 x 4,95	17,32 qm
Dachgeschoss		
Kind II	3,10 x 5,90	18,29 qm
Kind III	5,56 <sup>5</sup> x 2,95	16,29 qm
Diele	2,27 <sup>5</sup> x 2,96 <sup>5</sup> + 1,00 x 3,35	10,08 qm
Dusche	1,16 x 3,17 <sup>5</sup>	3,68 qm
		<u>136,37 qm</u>
./. 3 % Putz		4,09 qm
Terrasse	1,50 x 5,50 x 1/4	
Balkon	3,00 x 1,50 x 1/4	
		+ 3,18 qm
	Wohnfläche gesamt:	<u>135,45 qm</u>

## Berechnung der Nutzfläche

Garage 9,52 x 7,52

./. 10% Einfamilienh.  $\frac{13,55}{100} \times 135,45 = 18,37$   
 $\frac{71,94}{100} \times 135,45 = 97,41$   
71,59 qm

Aufgestellt:  
 Stuttgart, den 21.12.79

VARIODOMO Stuttgart

Gründungsmitglied seit 1986

*[Handwritten Signature]*