

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ostfildern

**Freistehendes, schönes 1-2FH mit Stellplätzen und  
gestalteten Garten**



Objekt-Nr. **OM-365066**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **775.000 €**

Otto-Schusterstr.39  
73760 Ostfildern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1935                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 303,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 159,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Nutzfläche        | 84,60 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Strom                 |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zweistöckige, schöne und gepflegte 1-2 Familienhaus besticht durch eine gehobene Innenausstattung einem angebautem Abstell-Hobbyraum mit große Terrasse und einen mediterran angelegter Garten.

Das Objekt besteht aus sechs attraktiven Zimmern, zwei Badezimmern, zwei Küchen sowie einem WC für Gäste. Das Haus wurde 1935 erbaut.

Generalsaniert 1991/1992 incl. Dachausbau. Neue Raumaufteilung, gesamte Haustechnik(Wasser/Heizung/Strom), Isolierverglasung, Vollwärmeschutz/Hausfassade isoliert und wird per Blockheizkraftwerk beheizt.

2002 wurde EG umgestaltet, umgebaut und ein Anbau mit darüber liegende Terrasse angebaut. Besonders praktisch: 2- 4 Auto-Stellplätze, die sich direkt am Objekt befindet, spart Ihnen langwieriges Parkplatzsuchen.

Außerdem bietet ein Keller mit diversen Räumen praktischen Stauraum für Ihr Hab und Gut, ein ausgebauter Party-Gewölbekeller, Sauna/Fitnessraum mit Dusche und Waschtisch. Der praktische Anbau 33,5m<sup>2</sup> mit darüber liegende Terrasse (33m<sup>2</sup>) als Aufenthalt- Hobby-, oder Abstellraum mit Wasseranschluss und ist beheizt.

Ausbau-Möglichkeiten(Wintergarten usw.)

Auch das dazugehörige Grundstück mit angrenzender Geräteschuppen ist sehr schön mediterran angelegt mit Ballustrade, Springbrunnen und Teich, diverse Frucht- und Zierpflanzen sowie Platz für Gemüsezucht oder Platz für Kinder zum Spielen.

Ein aktueller Energie- Bedarfsausweis liegt vor.

Der Preis für die Immobilie samt Grundstück 775 000€

## Ausstattung

EG- Fußbodenheizung, Granitfliesen,

OG/DG-teils Fliesen,teils Teppich. Großes Bad mit Whirlpool,

ausgebauter Gewölbekeller, Fitnessraum mit Dusche und Waschtisch, Grosser Abstell-Hobbyraum 33,5m<sup>2</sup>

Ausbau- Möglichkeit (Wintergarten usw.)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter, zentrale Wohnlage in Ostfildern. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es die Buslinien 119, 120, U7, U8 und N19. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Einkaufszentren und zwei Cafés. Außerdem gibt es mehrere Fitnessstudios, Modegeschäfte, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Bars und eine Buchhandlung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Hausfront

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Anbau/Raum/Terrasse

# Exposé - Galerie

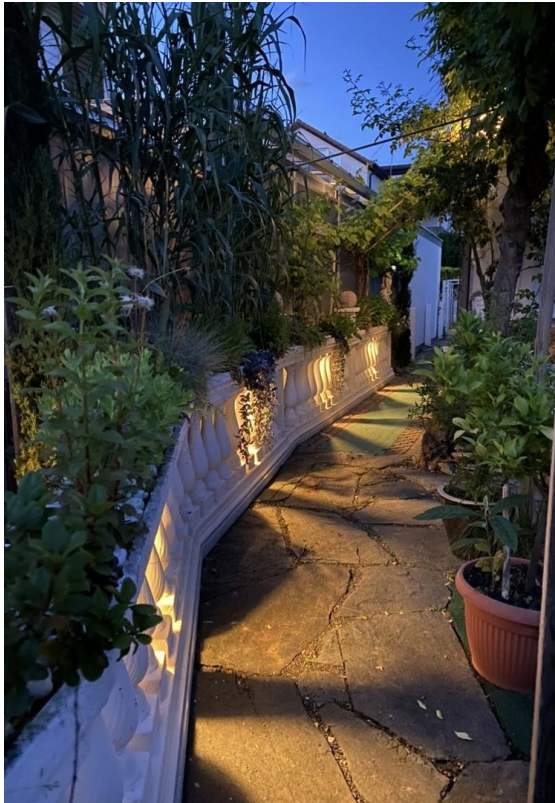


Terrasse



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Gartenbereich



Eingang/Treppenhaus



Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Essraum EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Zimmer/Büro EG

# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung EG



Treppenhaus EG/OG

# Exposé - Galerie



Zimmer/Küche OG



Extra WC OG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich OG



Zimmer/Kind OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG/DG



Wohnraum/Studio DG

# Exposé - Galerie



Wohnraum/Studio DG



Party-Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



Fitness-Solarraum



Abstell-Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Parkplätze