

Exposé

Einfamilienhaus in Erkenbrechtsweiler

2-3 Familienhaus zur variablen Nutzung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-376380

Einfamilienhaus

Verkauf: **447.000 €**

Ansprechpartner:
Ernst Reich

73268 Erkenbrechtsweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,35 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	233,43 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein sehr gepflegtes, sanierungsbedürftiges, massiv gebautes Mehrfamilienhaus in ruhiger und schöner Lage von Erkenbrechtsweiler. In den Jahren 1965 bis 1995 fanden bereits stetige und umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten am Objekt statt. Aufgrund der variablen und flexiblen Grundrissgestaltung bietet Ihnen dieses Haus viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Gerne als großes Einfamilienhaus, als 2 oder 3 Familienhaus, ebenso Wohnen und Arbeiten, oder als Kapitalanlage mit Komplettvermietung, alle Varianten sind möglich. Zum Haus gehört auch ein schöner und liebevoll angelegter Garten.

Aktuell sind zwei Wohnungen ausgebaut. Im Erdgeschoss mit ca. 70 m² und im 1.OG mit ca. 121 m². Das Treppenhaus ist bereits so konzipiert, dass bei Bedarf im Dachgeschoss eine dritte Wohnung mit ca. 80-120 m² vom neuen Besitzer ausgebaut werden kann. Mit wunderbarem Blick auf den Garten und die schwäbische Alb. Ebenso besteht die Möglichkeit die EG-Wohnung zu vergrößern.

Die Gesamtwohnfläche von aktuell 195,35 m² kann mit dem Ausbau des Dachgeschosses auf über 320 m² erhöht werden. Mit aktuell ca. 233,43 m² stehen Ihnen auch genügend Nutzflächen zur Verfügung, wie z.B. ein wunderschön erhaltener und trockener Kalkstein-Gewölbekeller.

Die Lebensqualität im Umfeld ist einzigartig und bietet Ihnen die Gelegenheit zu wohnen, wo andere gerne Urlaub machen.

Aktuell sind die Geschosse wie folgt aufgeteilt:

Nutzfläche Kellergeschoss

- Flur ca. 5 m²
- Raum ca. 9 m²
- Felsenkeller ca. 16,5 m²
- Heizraum/Werkstatt ca. 11,67 m²
- Öltank-Raum ca. 10,4 m²

Wohnung Erdgeschoss mit ca. 70,15 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer ca. 16,76 m²
- Kochen/Essen ca. 14,82 m²
- Schlafzimmer ca. 14,71 m²
- Bad ca. 4,37 m²
- Toilette ca. 2,18 m²
- Flur ca. 12,03 m²
- Terrasse ca. 5,28 m² (real 21,12 m²)

Nutzfläche Erdgeschoss ca. 56 m, die bei Bedarf auch anteilig noch zu Wohnfläche umgebaut werden können.

- Geräteraum ca. 12,3 m²
- Flur ca. 15,02 m²
- Garage 1 ca. 14,03 m²
- Garage 2 ca. 14,72 m²

Wohnung 1.OG mit ca. 120,71 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer ca. 25,99 m²
- Schlafzimmer 1 ca. 14,77 m²
- Schlafzimmer 2 ca. 16,75 m²
- Schlafzimmer 3 ca. 12,07 m²
- Kochen/Essen ca. 15,4 m²
- Bügelzimmer ca. 9,09 m²
- Bad ca. 4,37 m²
- Toilette ca. 2,49 m²
- Flur ca. 12,27 m²
- Balkon überdachte Terrasse ca. 7,51 m² (real 15 m²)

Ausbaufähiges Dachgeschoss

- Gesamt ca. 80-120 m² möglich

Ausstattung

Eine Übernahme von Möbel und Inventar ist nach Absprache jederzeit gerne möglich. Die Zentralheizung kann variabel nach Bedarf mit Öl oder Brennholz betrieben werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Provisionsfreier Erwerb, direkt vom Eigentümer.

Lage

Sie wohnen direkt im nördlichen Biosphären-Gebiet umgeben von wunderschöner Natur, Ruhe und sehr guter Infrastruktur. Allgemeinärzte, Zahnarzt, Supermarkt, Metzger direkt im Ort. Vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten bieten Ihnen einen hohen Freizeitwert.

Wir sind gut verbunden und die nächste Knotenpunkte im Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sind schnell erreichbar. Von der A8 erreichen Sie Erkenbrechtsweiler über die Autobahnausfahrt Kirchheim/Teck innerhalb 15km Entfernung. In Kirchheim Teck befindet sich auch der nächste S-Bahn Halt. Mit der S-Bahn erreichen Sie innerhalb von 45min den Hauptbahnhof mit ICE Halt Stuttgart. Der internationale Flughafen Stuttgart liegt in nur 50km Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche EG



Ansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche EG



Blick Garten

Exposé - Galerie



Blick Garten



Garten

Exposé - Galerie



Eingang



Werkstatt

Exposé - Galerie



Heizung

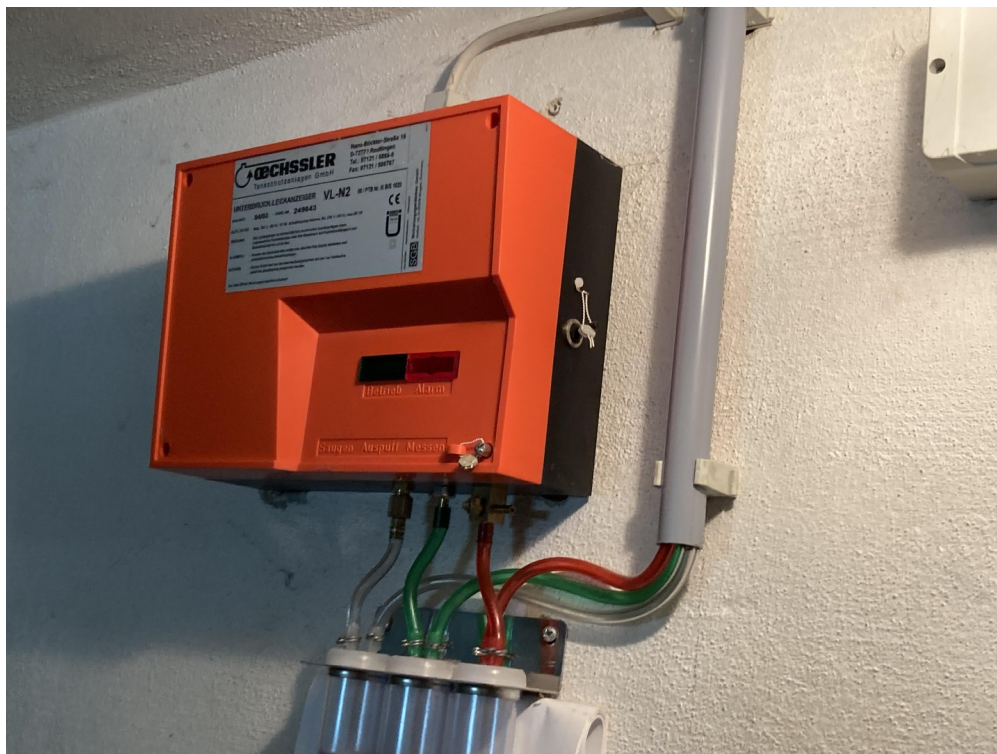


Druckverteiler

Exposé - Galerie



Öltank



Veteiler

Exposé - Galerie



Kalkstein Gewölbekeller



Kalkstein Gewölbekeller

Exposé - Galerie



Bad



Küche OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Wohnen OG

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Essen



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

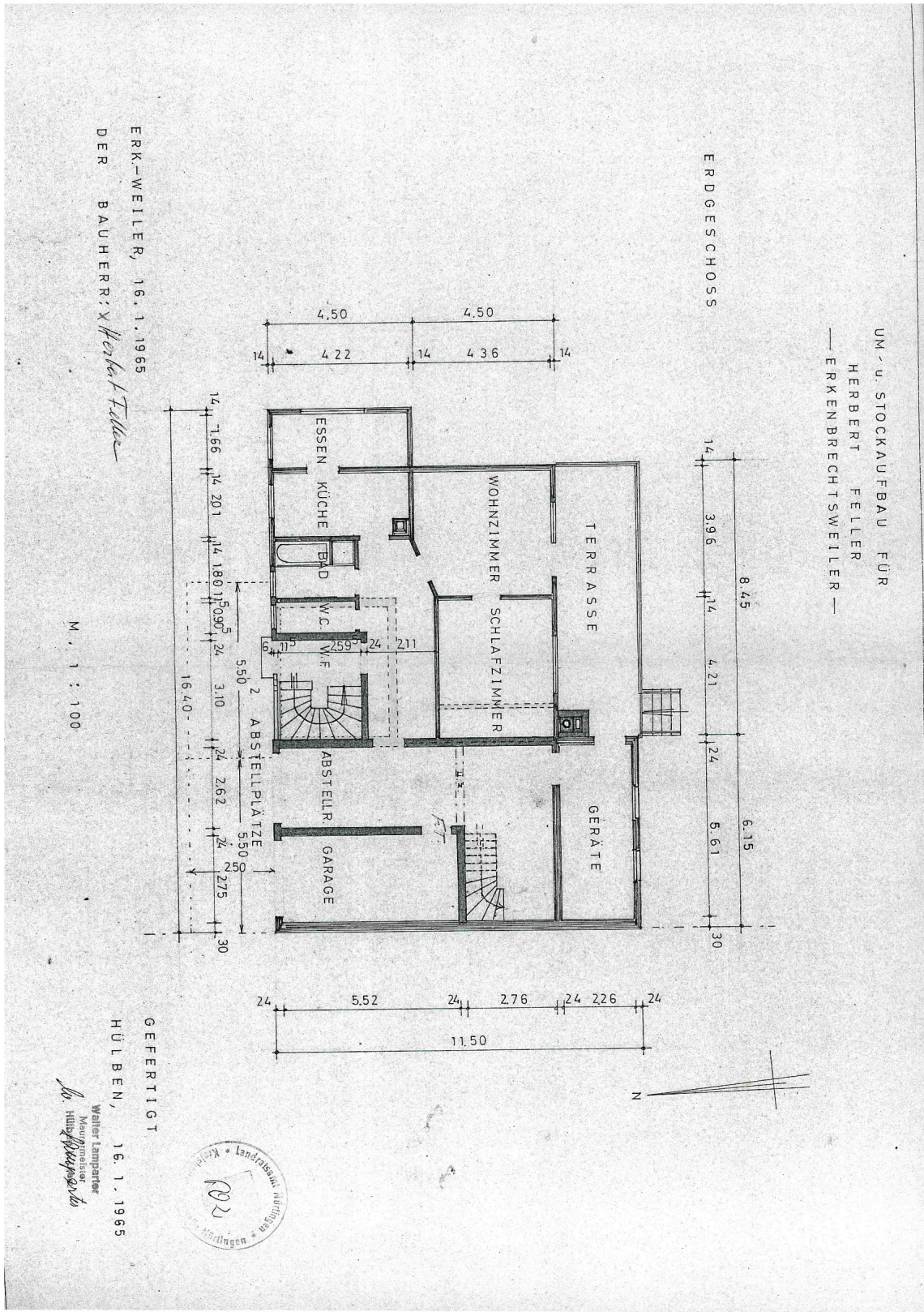


Dachgeschoss

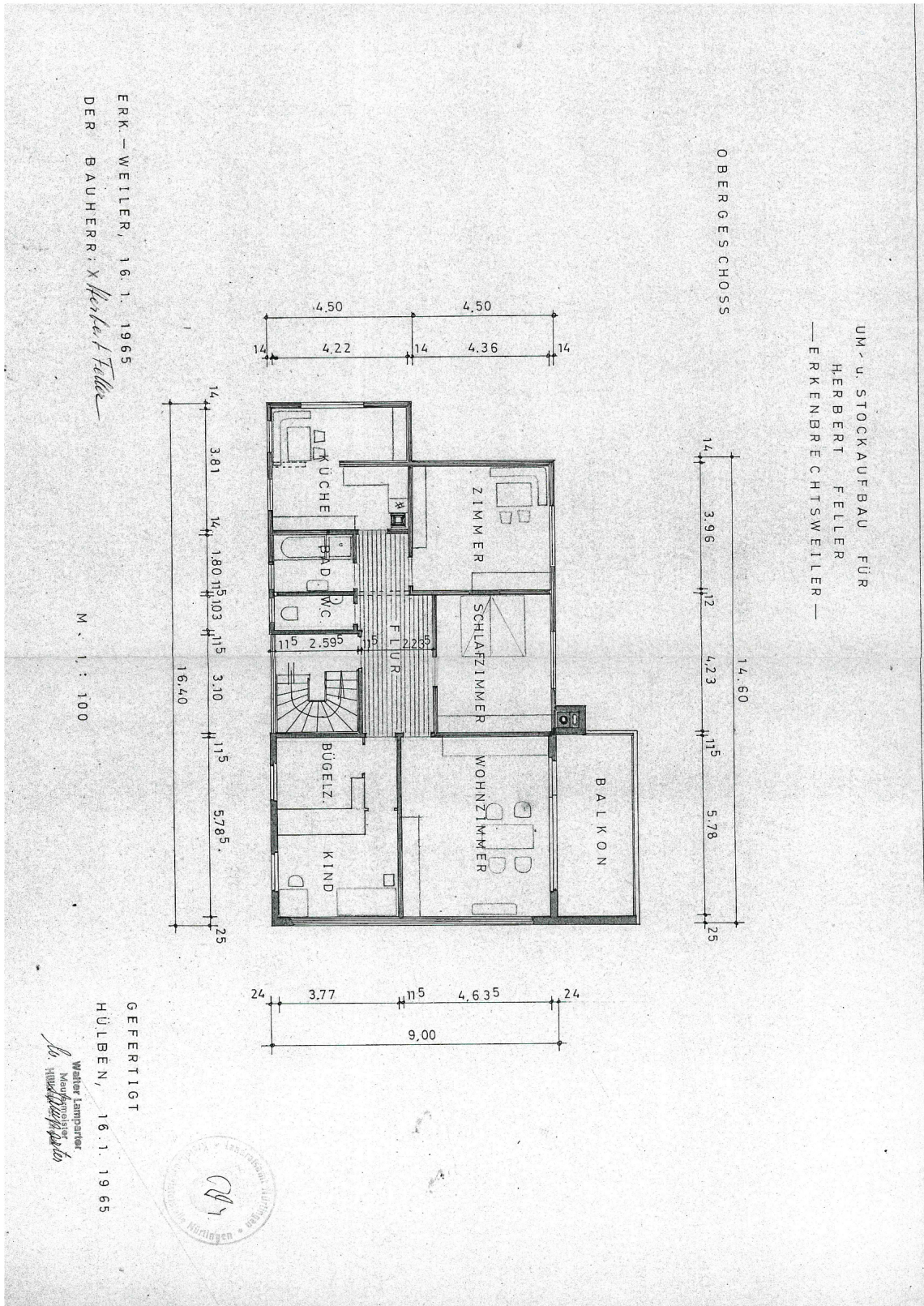


Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

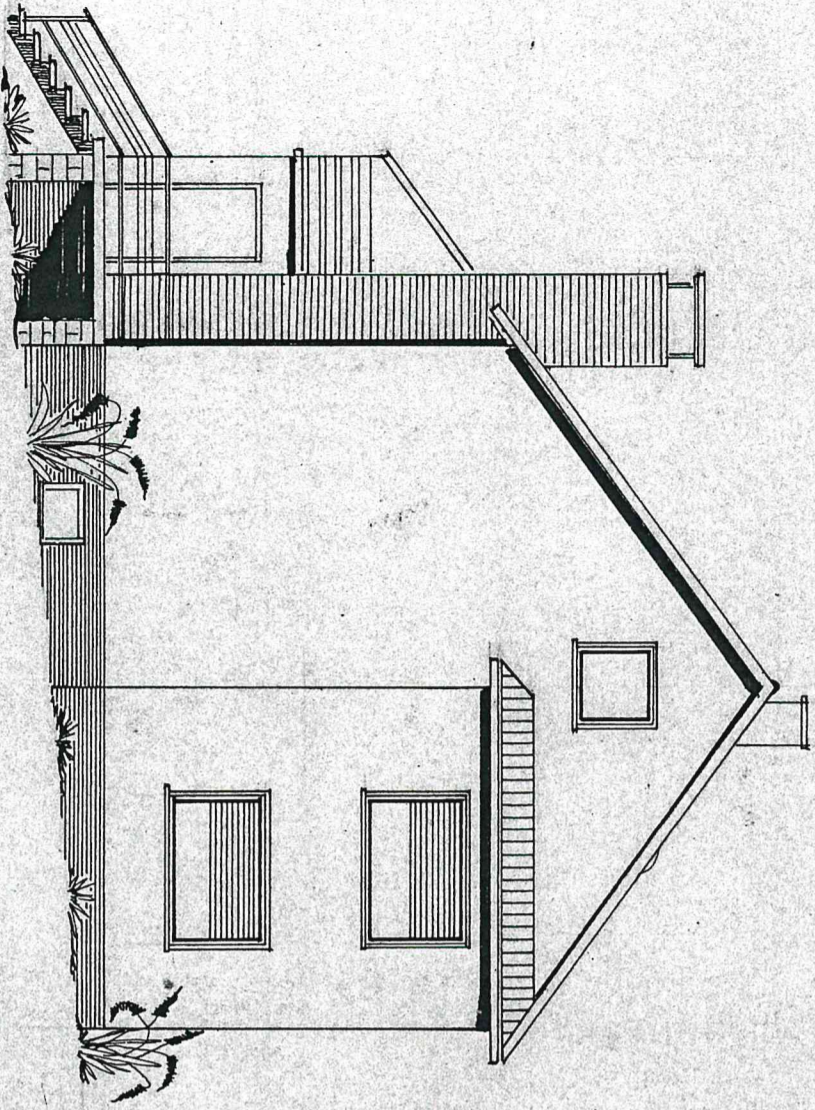


Exposé - Anhänge

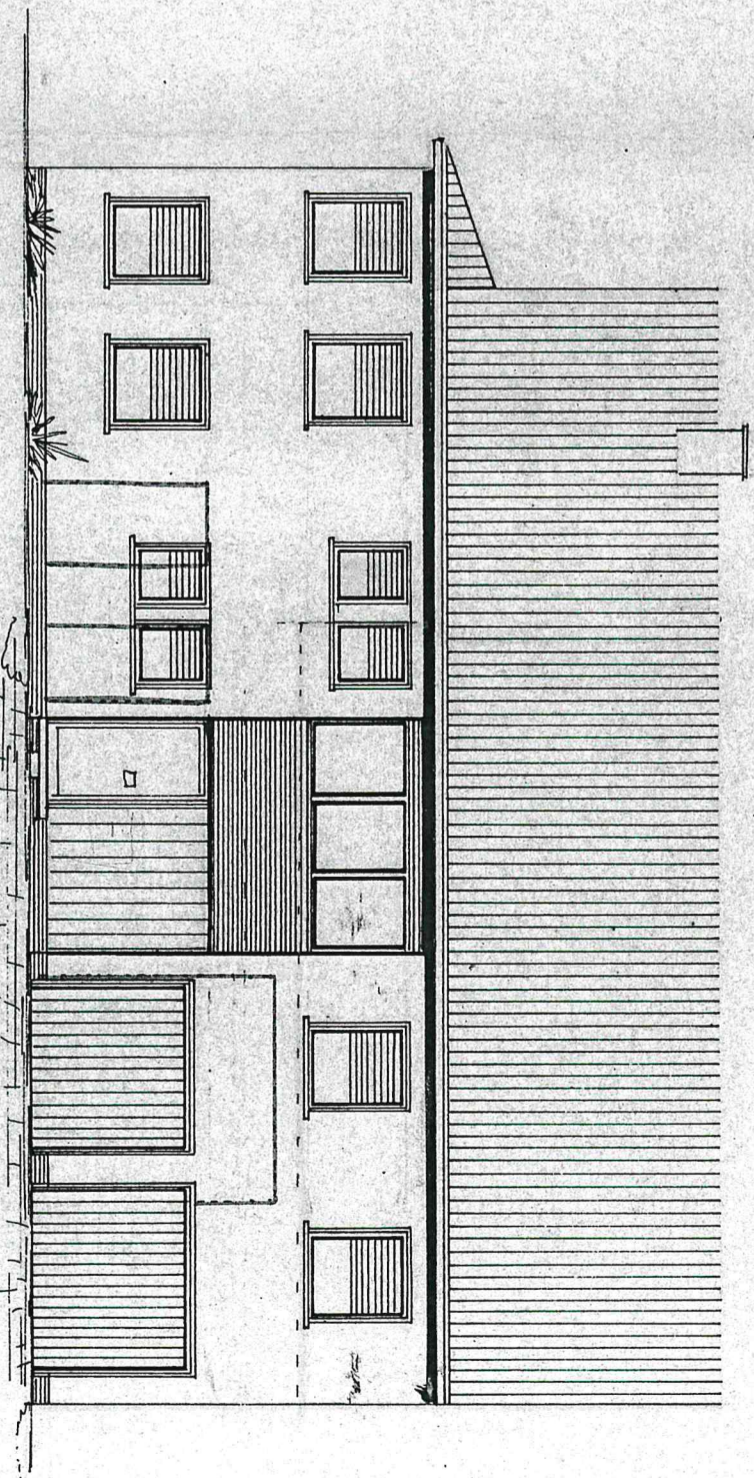
1. Ost/Nord
2. Süd/West
3. DG/Schnitt

UM- u. STOCKAUFBAU FÜR
HERBERT FELLER
— ERKENBRECHTSWEILER —

ANSICHT GEGEN OSTEN



ANSICHT GEGEN NORDEN



ERK. - WEILLER 16. 1. 1965

DER BAUHERR: *X Herbert Feller*

M. 1 : 100

GEFERTIGT

HÜLBEN, 16. 1. 1965

Walter Lamparter
Maurermeister
W. Hülben

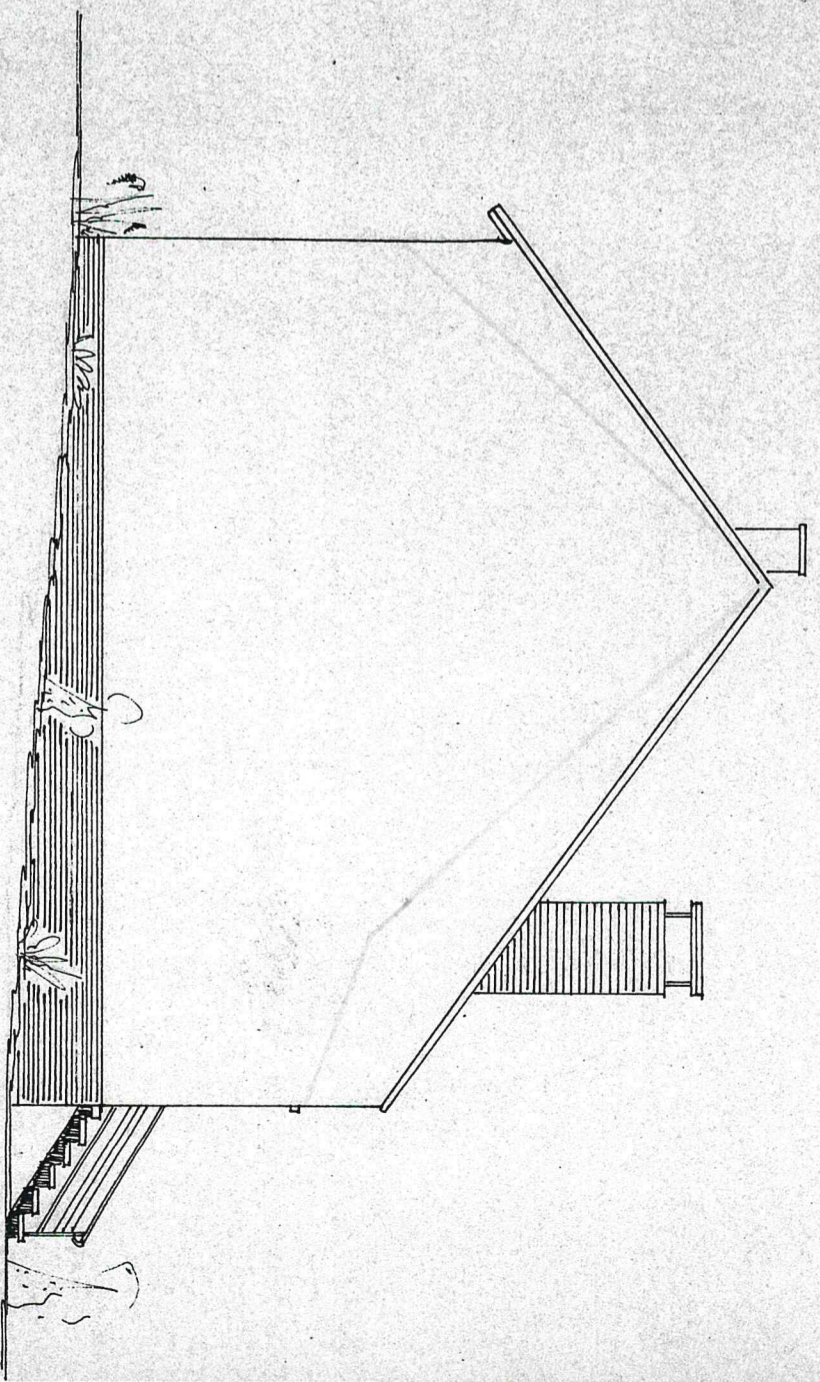


UM- u. STOCKAUFBAU FÜR
HERBERT FELLER
— ERKENBRECHTSWEILER —

ANSICHT GEGEN SÜDEN



ANSICHT GEGEN WESTEN



ERK-WEILLER 16. 1. 1965
DER BAUHERR: *X Herbert Feller*

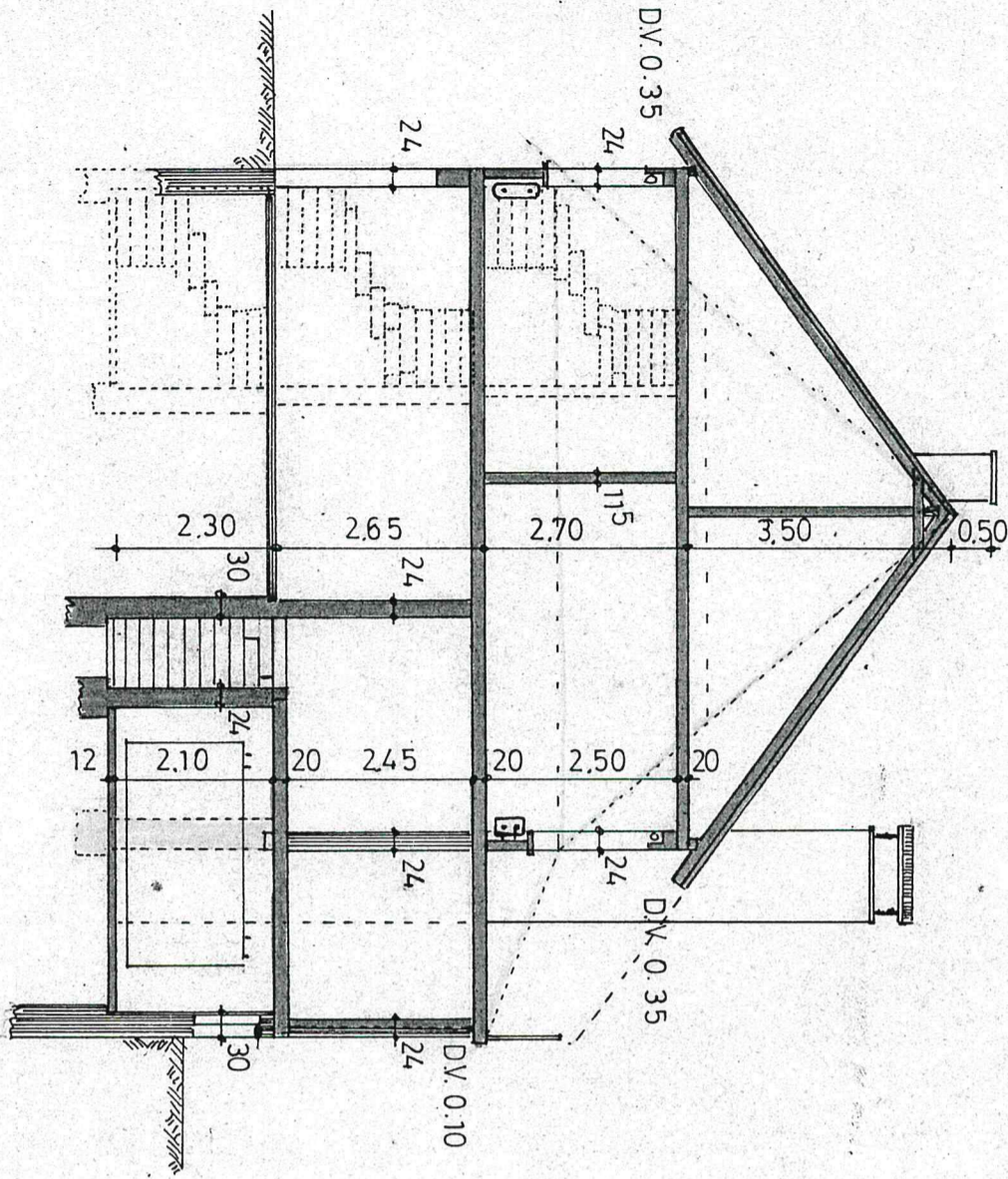
GEFERTIGT
HÜLBEN 16. 1. 1965

W. Hiltsch
Walter Lamparter
Meister
Hiltsch & Lamparter
Hiltsch & Lamparter

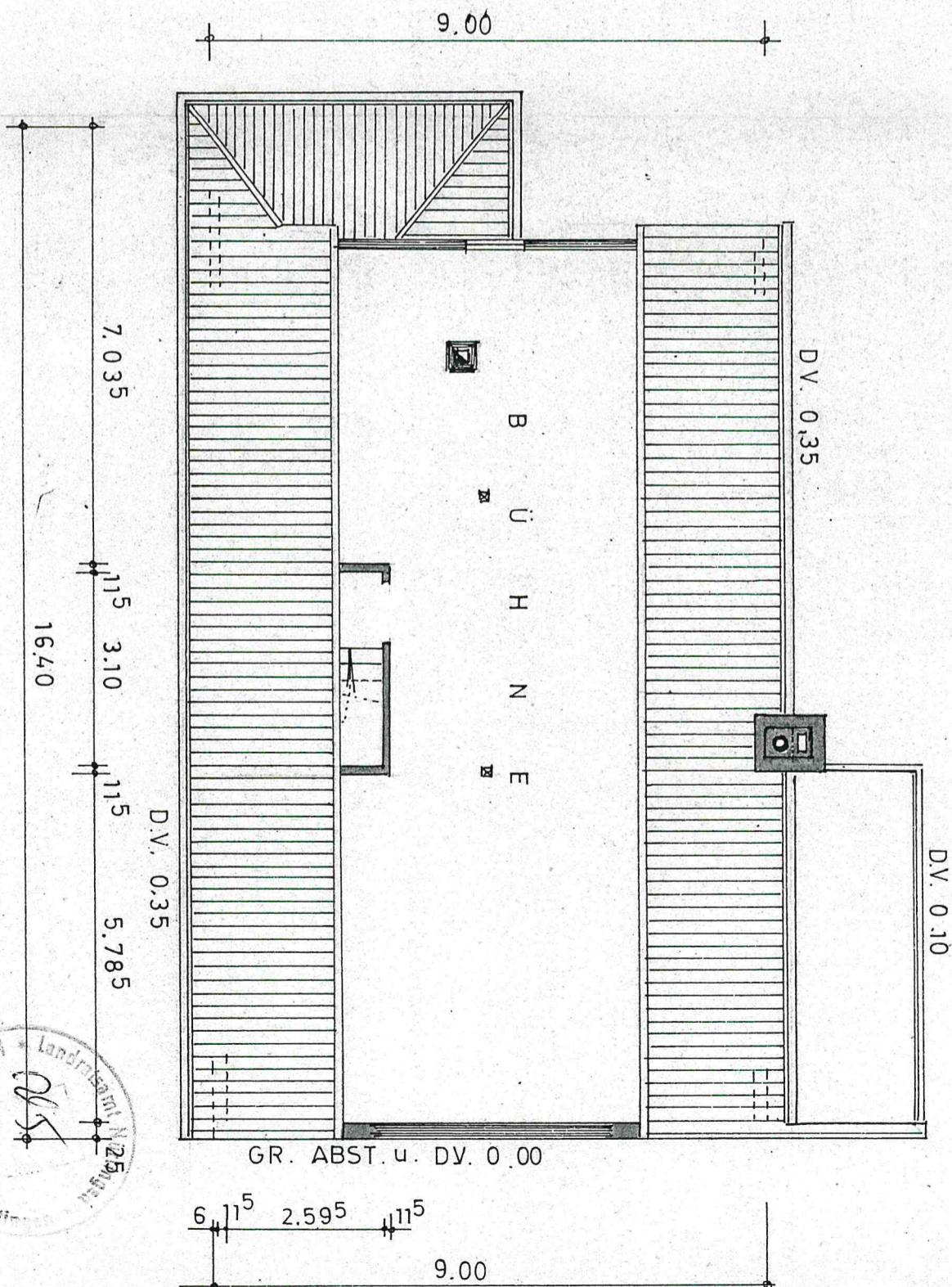


UM- U. STOCKAUFBAU FÜR
HERBERT FELLER
— ERKENBRECHTSWEILER —

SCHNITT



DACHGESCHOSS



ERK. — WEILLER 16. 1. 1965
DER BAUHERR: *X Herbert Feller*

M. 1 : 100

GEFERTIGT
HÜLBEN 16. 1. 1965

Walter Lamparter
Maurermeister
H. Müller

