

# Exposé

## Einfamilienhaus in Abstatt

**Großzügiges, helles Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung, Massivbauweise, Sackgassenlage**



Objekt-Nr. **OM-393644**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **769.000 €**

74232 Abstatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	915,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Vollkeller.

Baujahr: 1972

Wohnfläche: 186 m<sup>2</sup>

Grundstück: 915 m<sup>2</sup>

Wohnraum:

Großzügiger Wohn-Essbereich: 56 m<sup>2</sup>

Schreiner-Einbauküche: 10 m<sup>2</sup>

(Küche und Essbereich könnten offen gestaltet werden)

Zimmer 1, EG: 18,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 2, EG: 17,3 m<sup>2</sup>

Zimmer 3, DG: 30,2 m<sup>2</sup>

Zimmer 4, DG: 16,4 m<sup>2</sup>

Überdachte Terrasse: 9 m x 2.5 m

(mit 5,6 m<sup>2</sup> (25% ) der Wohnfläche hinzugerechnet)

Vollbad und Gäste WC im EG.

Küche und Duschbad im DG.

Alle Bäder mit Fenster.

Vielseitig nutzbarer, beheizter Vollkeller.

Hauswirtschaftsraum.

Vermietung oder Wohnen mit mehreren Generationen ist problemlos möglich.

Das DG sowie der Keller sind separat über das Treppenhaus zu erreichen.

Außenbereich:

Ebenerdige und überdachte Terrasse mit Südausrichtung.

Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Sektionaltoren

(Durchfahrtshöhe über 2m)

Garagenvorplatz 7m x 6,5 m.

Gepflegter Garten mit großer Rasenfläche.

Keller auch vom Garten aus zugänglich.

## Ausstattung

Außenbereich:

Glasfaseranschluß

Satelitenschüssel

Überdachte, ebenerdige Südterrasse

Rollläden an allen Fenstern im EG

Elektrischer Sonnenschutz Wohnzimmerfenster

Außenjalousie Zimmer 3 im DG

Massiv gebaute Doppelgarage

Separater Eingang zum Keller vom Garten aus

Regensammelcontainer 1000l

Gepflegter Garten

Außenwasseranschluss an der Garage und im Garten auf der Terrassenseite

Edelstahlgeländer außen

Innenausstattung:

Alle Zimmer und Flure mit Parkett ausgelegt.

Deckenhöhen EG; 2,81 m, UG: 2,55 m.

Feuerstelle im Wohn-Essbereich mit maßgefertigter Einbaukassette.

Treppenhaus abgetrennt von den Wohnbereichen in EG, DG und Keller.

Küche von Schreiner individuell gebaut.

Gute Einbaugeräte (Miele/Bosch/Siemens) und Blanco Spüle.

Eine neue Küche könnte zusammen mit dem Ess- und Wohnbereich offen gestaltet werden (keine tragende Wand zwischen Küche und Essbereich).

Viel Staufläche im DG und Keller.

Beheizter Vollkeller u.a. mit Hobbyraum (50 m<sup>2</sup>) und weiterem Raum (12 m<sup>2</sup>), beide mit viel Tageslicht.

Weiterhin finden sich im Keller der Hauswirtschaftsraum, 2 weitere Kellerräume sowie der Heizraum und der Raum für den Öltank aus Stahl (10.000 l; ursprünglich sehr große Heizungsanlage verbaut, da noch ein Schwimmbad geplant war, seit 1996 erneuert)

Stabile Türen und Zargen.

Insgesamt sehr gute Bausubstanz (Bauherr war Bauingenieur).

Fortlaufend gepflegt:

Hauswasseranschluß erneuert 2026

Schiebetür zur Terrasse erneuert 2013

Dach inklusive Isolierung 2010 komplett saniert

Garage 2009 saniert (inkl. neuer elektrischer Sektionaltore)

Küche neu 2005, alle Geräte mittlerweile erneuert

Fenster auf der Westseite (UG, EG, DG) erneuert

(Wärmeschutzverglasung K 1,3) 1998

Individuell angepasste Heizkassette für offenen Kamin 1996

Ölheizung erneuert 1996 (Brötje)

Badezimmer unten komplett saniert 1982

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Parkett im ganzen Haus ist einheitlich Stäbchenparkett.

Die Fotos zeigen im hinteren Bereich des Wohnzimmers einen kurzzeitig aus Schutzgründen ausgelegten PVC in Parkett-Optik.

Zimmer 3 im DG ist unter dem Teppich ebenfalls mit Parkett ausgestattet.

Die Ölheizung aus dem Jahr 1996 ist regelmäßig gewartet und funktioniert einwandfrei. Letzte Wartung und Erneuerung der Ölpumpe im Oktober 2025.

Der Rolladen des großen Wohnzimmerfensters ist elektrisch gesteuert.

Die Rolläden der Schiebetür zur Terrasse müssten instand gesetzt werden.

## Lage

Immobilie:

Die Immobilie liegt ruhig in einer Sackgasse, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet mit sehr angenehmer Nachbarschaft.

In fußläufiger Nähe befinden sich ein Bürgerpark mit Spielplätzen, Schulen, Kindergarten, Rathaus, Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Sportanlagen sowie gastronomische Angebote. Bis in die Weinberge sind es nur 100 m.

Abstatt bietet eine gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität und attraktiven beruflichen Perspektiven.

Die Nähe zu international tätigen Unternehmen eröffnet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Heilbronn (15km) entwickelt sich zur KI-Zentrale Europas (IPAI).

Umgeben von malerischen Weinbergen ist Abstatt nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern bietet auch ein gut ausgebautes Angebot für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und eine Grundschule sind direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Untergruppenbach (6km), Ilsfeld (6 km), Beilstein (6 km) und Heilbronn (15 km).

Ärzte und Apotheke sind in Abstatt ebenfalls vorhanden.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Heilbronn (15 km), Ludwigsburg (25km) und Stuttgart (43 km).

Das Autobahnkreuz Weinsberg ist lediglich 12 km entfernt, so daß man schnell in alle Richtungen unterwegs ist.

Abstatt überzeugt mit einer idealen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und starker Wirtschaftsbindung – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich außen 2

# Exposé - Galerie



Garten, Terrasse, Südseite



Terrasse überdacht 1



Vom Wohnzimmer zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse überdacht 2



Terrasse überdacht 3

# Exposé - Galerie



Westseite, Blick südlich



Westseite, Blick nördlich

# Exposé - Galerie



Ostseite, Blickrichtung Garage



Garage



Garagenvorplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Terrassentür



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer und Garderobe

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick v. Gardrobe



Kaminofen mit Heizkassette

# Exposé - Galerie



Essbereich



Umbau für offene Küche möglich

# Exposé - Galerie



Durchgang Essber. / Kü. / Gard



Schiebetür Essbereich / Küche

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Durchgang Bad und 2 Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1, EG



Zimmer 1, EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2, EG



Zimmer2, EG

# Exposé - Galerie



Vollbad Bad EG 1



Vollbad EG 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3, OG



Zimmer 3, OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 4, OG



Zimmer 4, OG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller 1



Hobbyraum Keller 2

# Exposé - Galerie

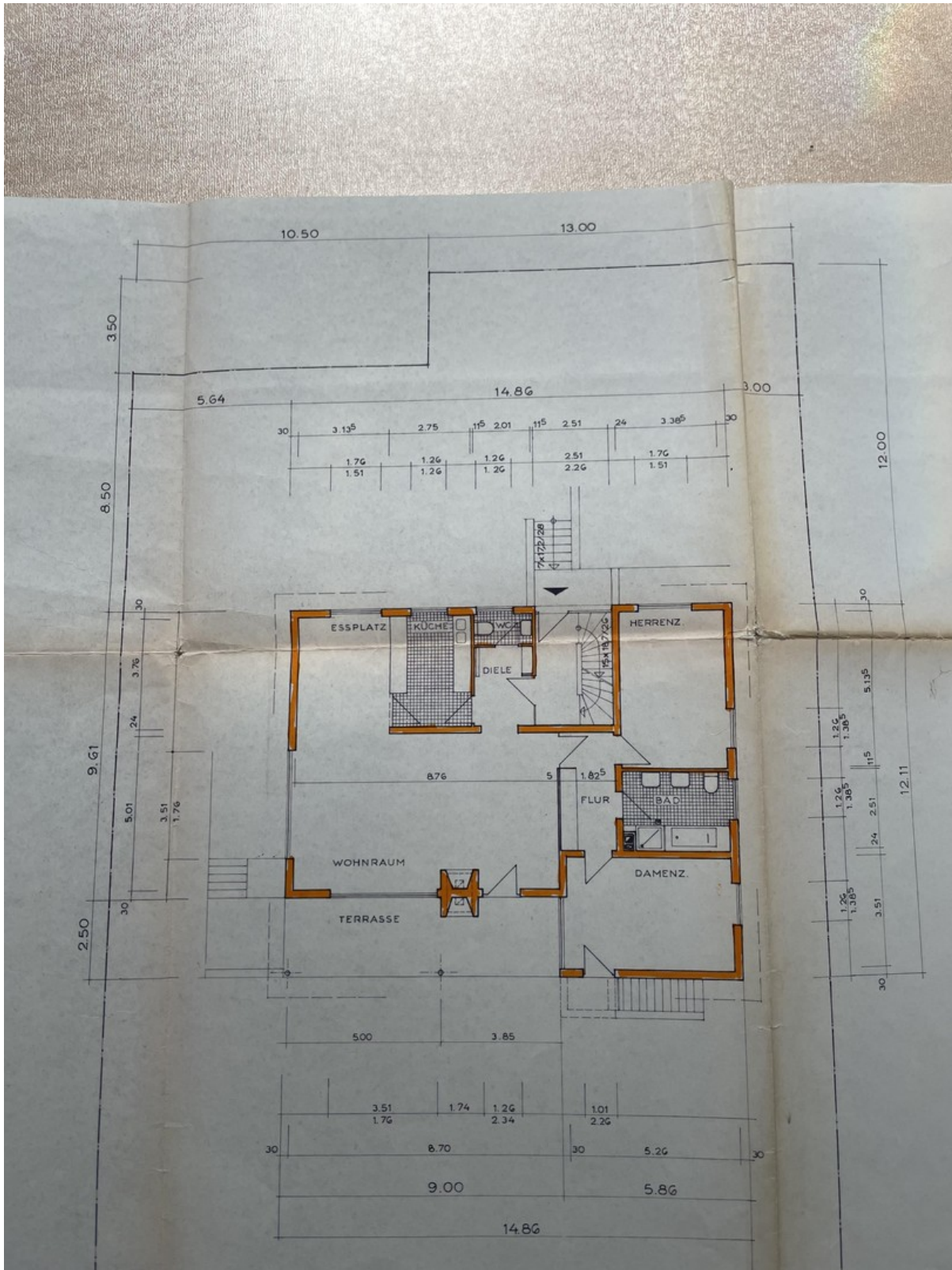


Hobbyraum Keller 3



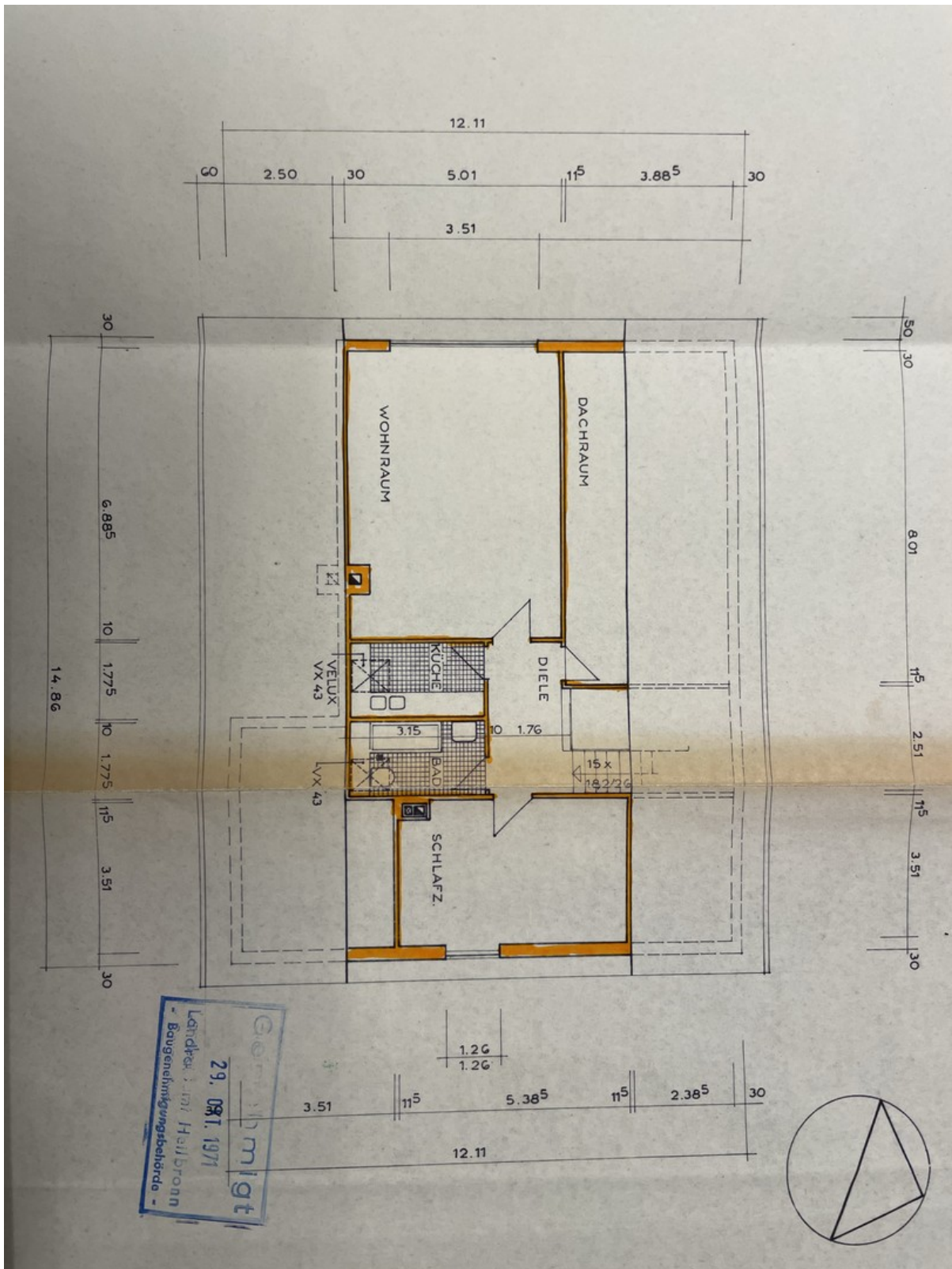
Werkraum Keller 1

# Exposé - Grundrisse



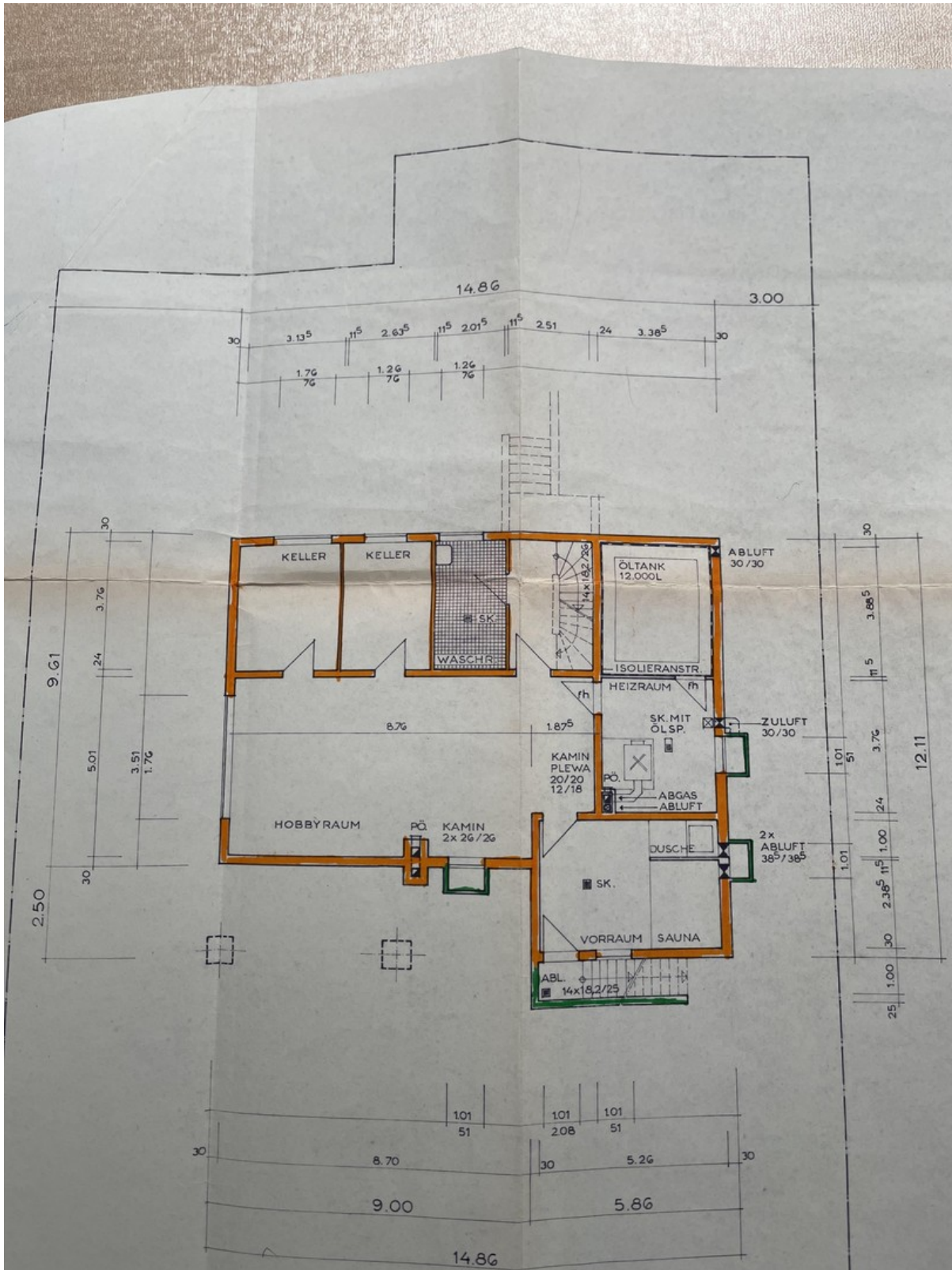
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



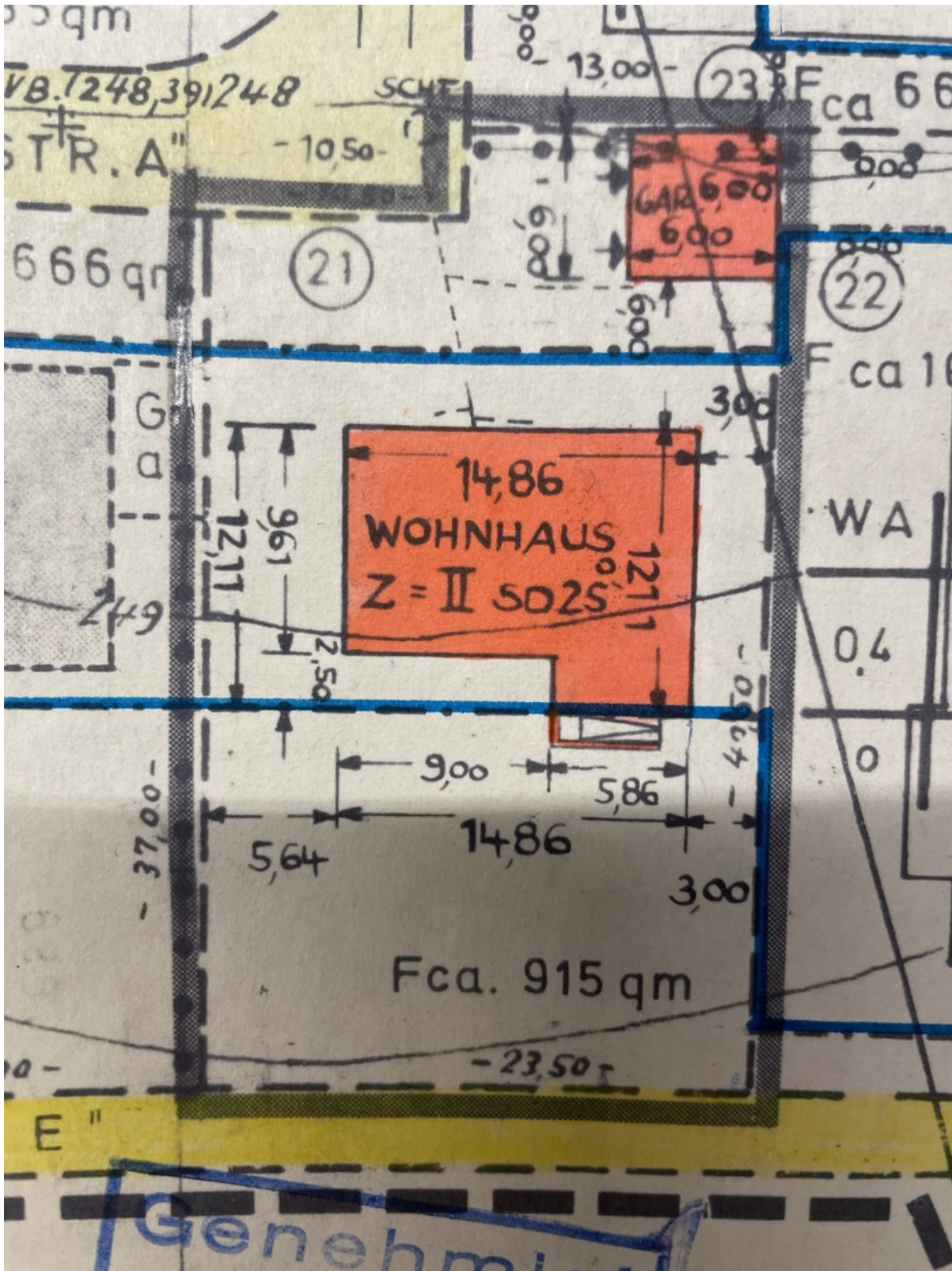
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Übersicht Grundstück