

# Exposé

## Landhaus in Oberndorf am Neckar

**Traumhaftes Anwesen, 330 qm Wfl, 1700/2600 qm, bis zu 5 WE, Ortsrand Aistaig**



Objekt-Nr. OM-394151

**Landhaus**

Verkauf: **790.000 €**

78727 Oberndorf am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.746,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	13,00	Garagen	2
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Carports	4
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie wurde als Unternehmer-Villa in ruhiger Ortsrandlage Aistaig mit hochwertigen Materialien, sehr solide gebaut und 2014-2024 saniert. Durch die leichte Hanglage hat man auf dem 1746 qm großen Grundstück einen wunderschönen Blick über das Neckartal und wohnt idyllisch im Grünen neben dem Wald. Das terrassierte Grundstück ist ca. 1,8 m hoch eingezäunt und hat 2 Tore, so dass man auch durch fahren kann.

Einige Schränke wurden vom Schreiner optimal eingepasst und sind sehr praktisch.

Das großzügige Einfamilien-Haus lässt sich sehr gut auch als 5-Familienhaus nutzen, da es in zwei 100 qm Wohneinheiten mit je 3 Zimmer, sowie drei weitere 2 Zi-WE aufteilen lässt. Durch die 5 Bäder und 5 Küchen ist jede WE vollständig. 4 haben zudem einen eigenen separaten Eingang, sowie eigene Balkone/Terrassen, der große Garten kann auch gut aufgeteilt werden.

Oder man bewohnt selbst die 200 qm im EG/DG, mit dem Highlight der 2 x 4 m großen bodentiefen Fensterfronten in der 10 m langen Gaube im DG und dem 63 qm Raum im EG, der als Küche, Esszimmer, Wohnzimmer (mit Kaminofen) und Büro genutzt werden kann. Die Mieteinnahmen der restlichen drei 2-Zi-WE im UG und EG-Ostflügel können eine angenehme Einnahmequelle sein.

Natürlich könnte man hier auch wieder ideal Wohnen und Arbeiten kombinieren.

Das Haus wurde grundlegend von 2014 - 2024 saniert:

Dach neu und gedämmt, Fenster und Rollläden (neu+gedämmt), Heizung: Holzgas- und ÖlbrennerOfen mit Pufferspeicher, sowie alle Heizkörper incl. Nischen gedämmt, Brauchwasserwärmepumpe (2024), fast alle Wasser-Zu- und Ableitungen, Elektrik.

Doppelgarage am Haus, zuzügl. diverser Schuppen, Lager und Überdachungen wie z.B. 2 Doppel-Carports, Stellplätze, Wendepplatz, sowie 5 Kraftstrom-Verteilungen ums Haus.

Eine 30 kWp PV Anlage mit Speicher erreicht ca. 80 % Autarkie, incl. 2 E-Autos. Die Ersatzstromfähigkeit (nicht nur Notstrom) wurde freudig schon gebraucht, natürlich ist auch eine Wallbox vorhanden. Wenn nicht genug Sonne da ist, kann man das ganze Haus mit meist nur einer Füllung Holzgasofen versorgen, es gibt zudem auch noch eine Ölheizung.

Der angrenzende Bauplatz mit 835 qm kann dazu erworben werden, so kommt man auf ca. 2600 qm Grundstück.

Aufteilung der 3 Stockwerke:

UG ca. 110 qm:

WE 1 - UG links: 2 Zimmer, mit Küchenzeile, gr. Bad mit Wellness-Dampf-Dusche mit Whirlpool, Platz für WM und Trockner, separater Eingang mit überdachter Terrasse und Gartenanteil, ca. 40 qm, vermietet.

WE 2 - UG rechts: Haupteingang über das gr. Treppenhaus, aber auch Zugang über die Doppel-Garage (mit K-+W-Wasser Anschluss + Starkstrom), 2 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, ca. 50 qm, vermietbar für 600,- kalt

UG- Rest: Sauna plus IR Kabine, Technik der PV-Anlage, von außen separat begehbar (5. Eingang), Kraftstrom Anschluss, wie weitere 5 Kraftstrom (32A) Anschlüsse in/ums Haus.

EG 140 qm:

WE 3 - EG rechts: über die große Ost-Terrasse Eingang zur 2-Zi-Wohnung mit Küchenzeile, Bad mit Wanne, Platz für WM + Trockner, ca. 40 qm, vermietet.

WE 4 - EG Rest: Die restlichen 100 qm bestehen aus einem großen Flur, separates Schlafzimmer ca. 25 qm mit Zugang zum überdachten Balkon, kleines Duschbad mit WC, Einbauschränke, großem 63 qm Wohn-Ess-Büro-Zimmer mit großer Küche, Glastüren zu überdachten Balkon, sowie zu einer großen überdachten Terrasse.

OG 100 qm:

WE 5 - 3 Zimmer, 2 mit großer Fensterfront durch Gaube, Bad, separates WC und Küche, 2 überdachte Balkone - Ost und Südwest.

2 Kellerräume, geschätzt 16 qm

Von allen Zimmern hat man einen schönen Blick übers Neckartal und/oder ins Grüne.

## Ausstattung

1- bis 5 Fam-Haus

saniert

3-4 überdachte Balkone

plus 3 große Terrassen, davon 2 überdacht

4 separate Eingänge auf 2 Ebenen, die fast ebenerdig sind

daneben liegender Bauplatz 835 qm erwerbbar

5. Eingang zur Sauna + IR-Kabine, Wellness/Dampfdusche mit Whirlpool

Mauerwerk Bimstein Hohlziegel 30 cm

PV Anlage mit Speicher

Pufferspeicher mit BW-Wärmepumpe

Windfree Klimaanlage

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ruhige Orts-Randlage neben Naturschutzgebiet und Wald. Herrlicher Blick übers Neckartal und auf den Boller Felsen durch die terrassierte leichte Hanglage. Direkt vom Haus weg erstrecken sich schöne Spazier- und Wanderwege, auch zu einem schönen Wasserfall.

Ortsteil Aistaig, 3 km zum großen Einkaufsgebiet/Oberndorf und Bahnhof, 9 km nach Sulz, ca 12 Minuten zur A81 Ausf. Oberndorf, 13 Minuten Ausf. Sulz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



A-Stellp. Ausfahrt



# Exposé - Galerie



A-Haus Ansicht leicht seitlich



Untere Zufahrt



# Exposé - Galerie



Haus von unterer Zufahrt 2015



Haus Südseite 2015



# Exposé - Galerie



A-Haus Ansicht vorne



A-Stellplätze Rampe



# Exposé - Galerie



A-SW Terrasse



A-EG SüdWest Terrasse Blick



# Exposé - Galerie



A-Garten EG



A-EG S-Ost Balk.+Stellplätze



# Exposé - Galerie



A-EG Küche zu Türe



A-EG Eßz-Terrasse

# Exposé - Galerie



A-EG Küche, Eßzi



A-Bauplatz, Obstwiese



# Exposé - Galerie



A-EG von EZ zu WZ+Büro



A-EG WZ, Büro - Balkon



# Exposé - Galerie



A-EG SZ zZ. als 1-Zi-W genutzt



A-DG SüdWest Balkon



# Exposé - Galerie



A-DG WZ Blick



A-DG WZ Ecke



# Exposé - Galerie



A-DG SZ



A-DG OstBalkon



# Exposé - Galerie



A-EG Ost SZ



A-EG Ost Wohnküche+Eingang/Ter



# Exposé - Galerie



A-EG Ost Bad



Bad Ost-Wohnung EG



A-Stellp. Garten UG



# Exposé - Galerie



A-Garten UG



Bad UG links

# Exposé - Galerie



Küche UG links



Bad UG rechts



# Exposé - Galerie



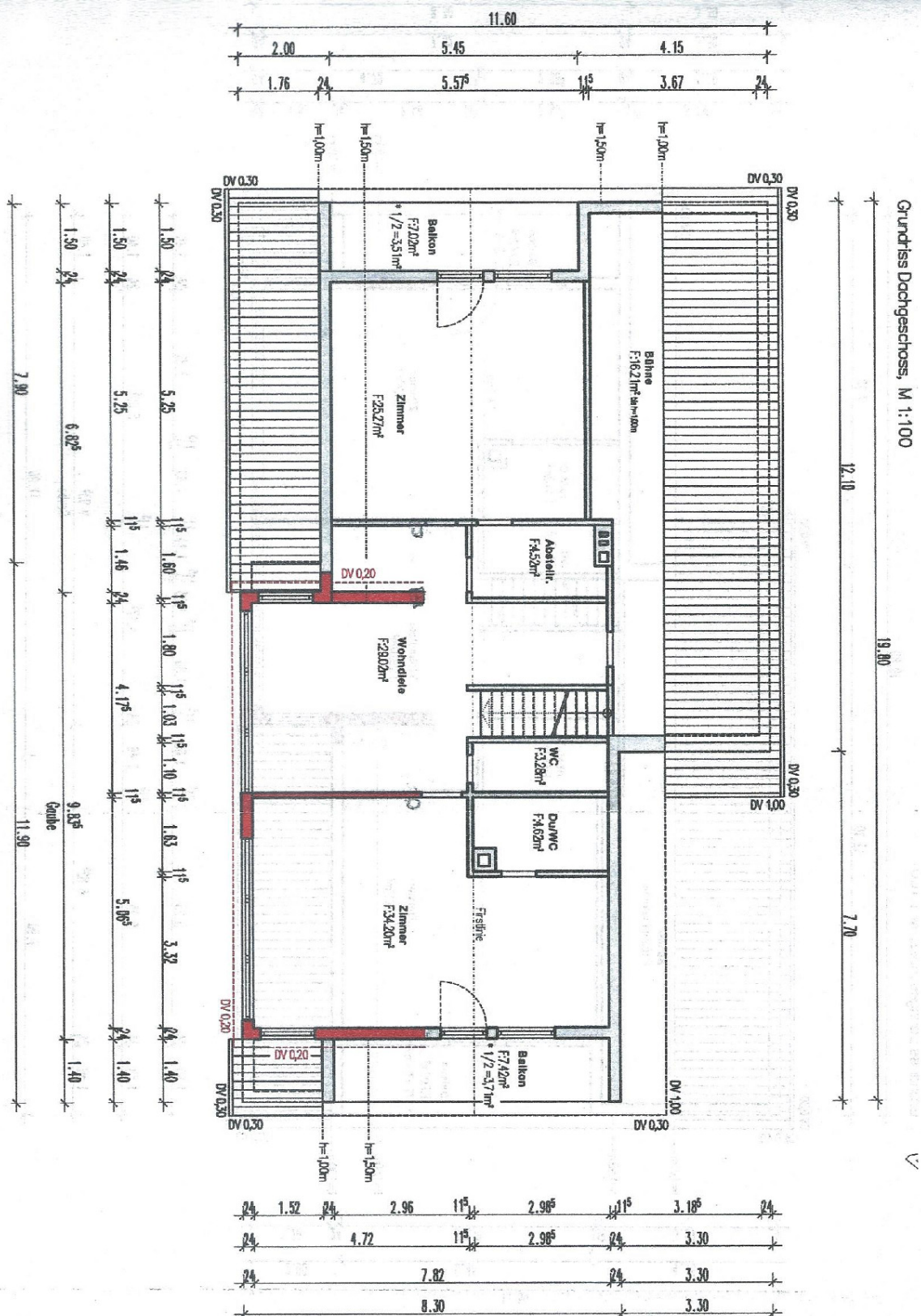
A-UG re WZ



A-Sonnenaufgang

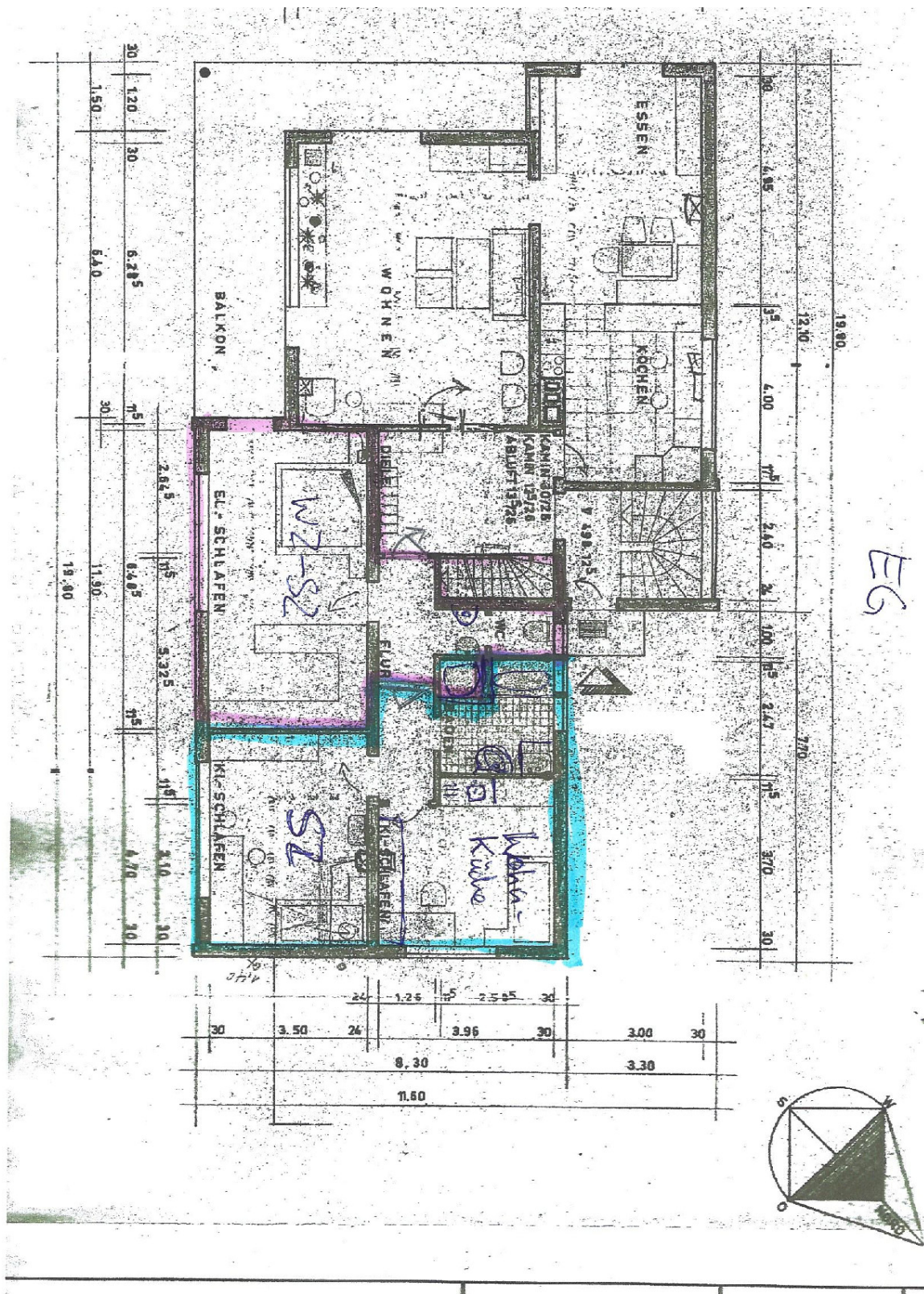


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





5





