

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ursenwang

### Mehr- oder Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage - Ursenwang



Objekt-Nr. OM-395447

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

73037 Ursenwang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	636,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	9,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus zeichnet sich durch seine Größe, die absolut ruhige Lage und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aus.

In seiner Aufteilung und Nutzung ist das Haus sehr variabel. Im Moment gibt es drei Wohneinheiten und ist daher auch für Vermieter, Investoren oder größere Familien gleichermaßen interessant.

Im Erdgeschoss befindet sich die aktuell größte Wohneinheit, eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 80,5 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört auch eine ältere, aber voll funktionsfähige Einbauküche und eine barrierefreie Dusche. Vom großen Wohn-Esszimmer gelangt man auf die breit angelegte und überdachte Terrasse.

Die zweite Wohneinheit im Erdgeschoss ist eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 50,1 m<sup>2</sup>. Auch hier ist eine ältere Einbauküche im Kaufpreis enthalten. Diese Wohnung ist aktuell an eine zuverlässige Dame vermietet und bietet somit bei Eigenbedarf eine hervorragende zusätzliche Finanzierungsmöglichkeit.

Im voll ausgebauten Dachgeschoss gibt es eine weitere 2-Zimmerwohnung mit ca. 44,3 m<sup>2</sup>. Die dritte Einbauküche des Hauses stammt aus dem Jahr 2006.

Zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 36,9 m<sup>2</sup>, können bei Bedarf zu einer vierten Wohneinheit zusammengefasst werden. Dusche, Waschbecken und ein separates WC sind vorhanden, lediglich eine kleine Küche müsste nachgerüstet werden.

Natürlich ist auch der Umbau zu einem großen Einfamilienhaus mit individueller Aufteilung möglich.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der große Garten. Er ist weitgehend eben und bietet ausreichend Platz.

## Ausstattung

- Guter und gepflegter Allgemeinzustand
- Moderne Grundrissgestaltung
- Gebäude voll unterkellert: 2 Waschküchen, 1 Trockenraum, 2 Abstellräume und 1 Technikraum
- Bodenbelag teilweise Echtholzparkett
- Barrierefreie Dusche in der Hauptwohnung (Baujahr 2023)
- Breite überdachte Terrasse
- Elektrische Markise mit Funkhandsender (Motor 2024)
- Hauptwohnung mit 3 elektrischen Rollläden und Funkhandsender ausgestattet (2022)
- Teilweise neue Rollläden (2022)
- Badewanne in der Dachgeschosswohnung erneuert (2022)
- Ein Garagendach neu abgedichtet (2018)
- Kellerboden teilweise renoviert (Farbe, 2016)
- Gartenhütte aus Holz für Gartengeräte (Baujahr 2009)
- Fernheizung
- Warmwasserspeicher erneuert (vermutlich Baujahr 2006 – 2010)

- 8 Dachfenster mit U-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>K (Baujahr 2004 und 2007)
- Drei Einbauküchen, Küche im Dachgeschoss Baujahr 2006

\*\*\*\*\*

! Modernisierungsbedarf !

\*\*\*\*\*

Folgende Renovierungsarbeiten sollten über den Kaufpreis hinaus eingeplant werden:

- 9 Fenster und 2 Terrassentüren
- Vollwärmeschutz (Fassadenfläche ca. 240 m<sup>2</sup>)
- Dachdämmung (Dachfläche ca. 240 m<sup>2</sup>, Sparren 14 cm)
- Elektrik
- Gestaltung der Räume (Wand, Bodenbeläge nach Geschmack).

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Die wichtigsten Daten im Überblick:

\*\*\*\*\*

- Wohnfläche ca. 212 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche Wohnhaus mit Garten: ca. 570 m<sup>2</sup>
- 2 Garagen mit je einem Stellplatz, Fläche ca. 64 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1966
- eingeschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss
- voll unterkellert
- großer gepflegter Garten mit breit angelegter Terrasse
- Energieträger: Fernwärme

\*\*\*\*\*

- Architektengutachten vorhanden: Ermittelter Wert 587.000 € (August 2025)
- PRIVAT, keine Maklergebühren

Kontaktieren Sie mich gerne für einen Besichtigungstermin!

## **Lage**

Ursenwang ist ein Stadtteil von Göppingen und hat etwa 5.000 Einwohner. Die Entfernung nach Göppingen beträgt ca. 7 km.

Das Objekt liegt in einer äußerst ruhigen und gewachsenen Wohngegend, zurückversetzt in zweiter Reihe. Das direkte Umfeld besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern.

Entfernungen:

- Kindergarten ca. 400 m

- Grundschule ca. 800 m
- Supermarkt und Bank ca. 1 km
- Apotheke ca. 500 m
- Post ca. 400 m
- Bushaltestelle ca. 200 m

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	325,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

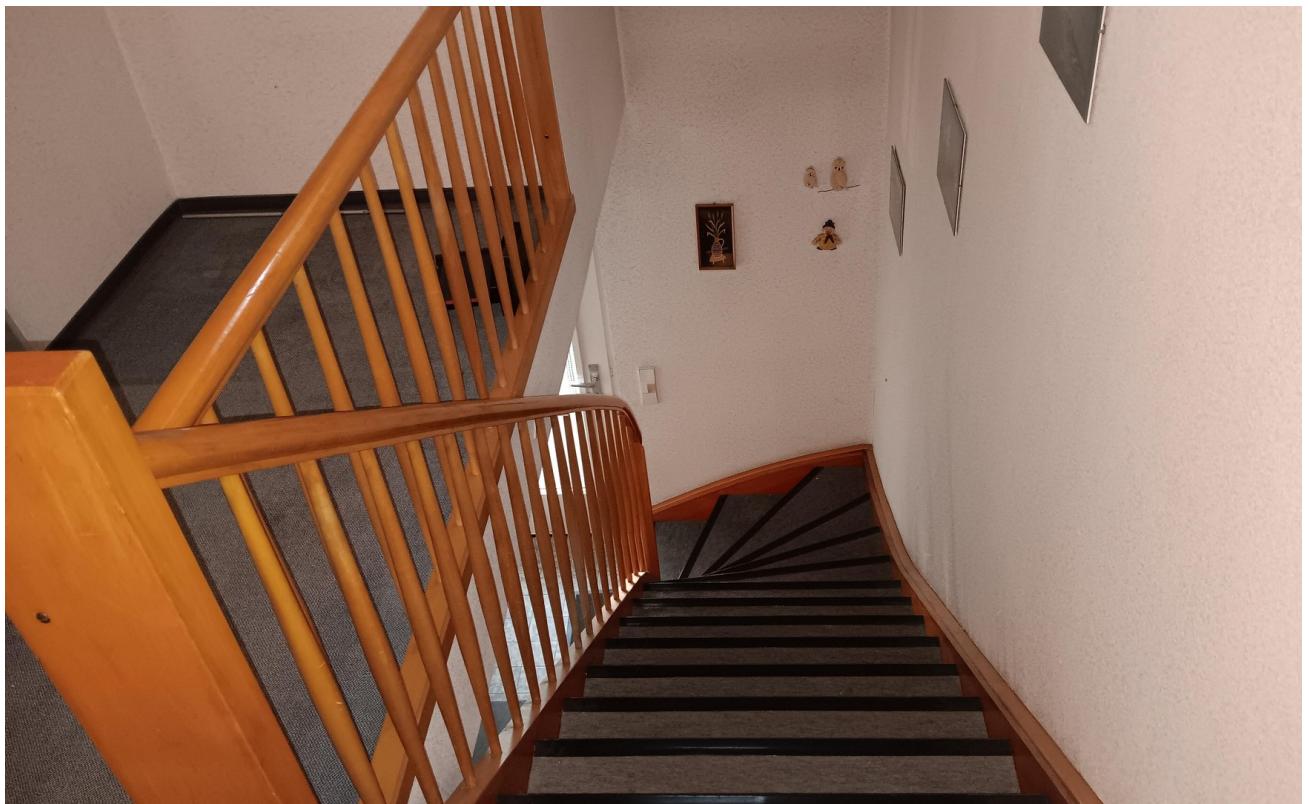


Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 1 DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Aussicht DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2 DG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Keller mit Heizungstechnik



Kellerraum

# Exposé - Galerie

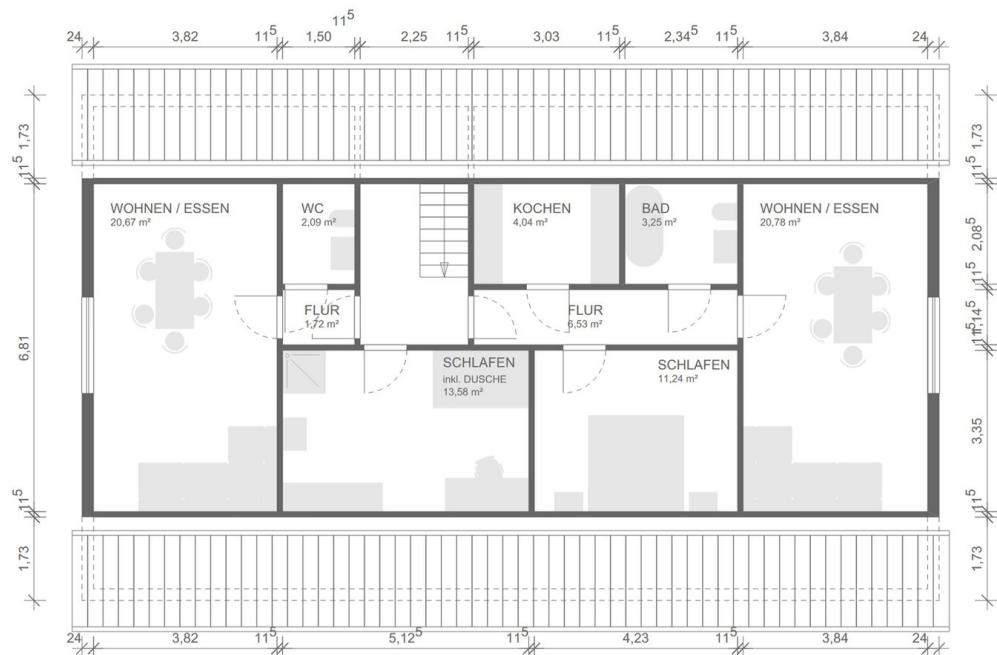


Kellerraum



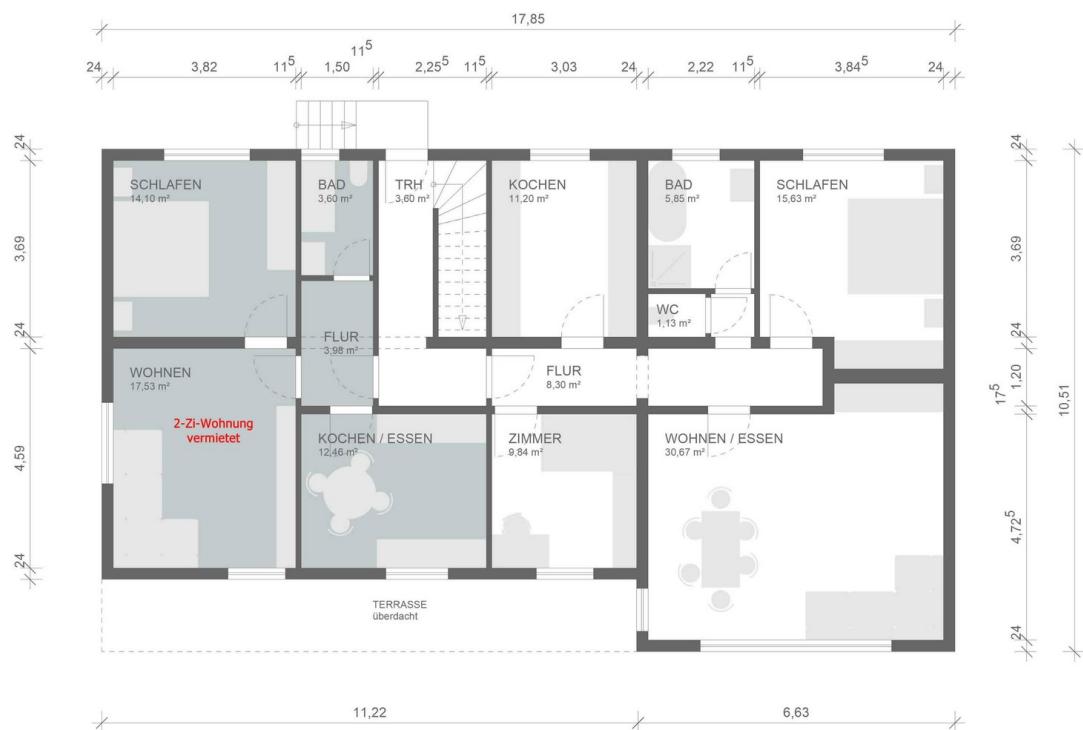
Privatweg zum Haus

# Exposé - Grundrisse

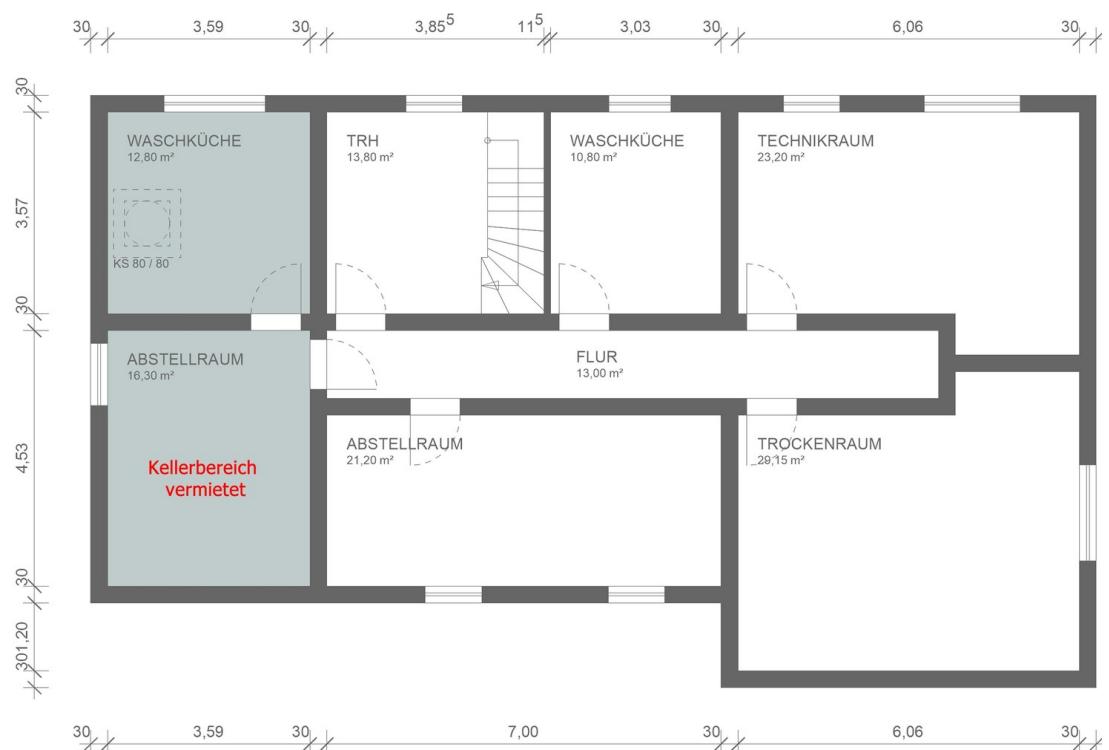


DG

# Exposé - Grundrisse



## EG mit vermietetem Bereich



## UG mit vermietetem Bereich