

# Exposé

## Einfamilienhaus in Plüderhausen

### Plüderhausen: Ursprüngliches Zweifamilienhaus mit großem Garten und sehr guter Lage



Objekt-Nr. OM-409978

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Jirikovsky

73655 Plüderhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	692,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnideen in östlicher Ortsrandnähe von Plüderhausen zu realisieren.

Ein echtes Highlight ist der schöne, große und alteingewachsene Garten hinter dem Haus – eine wahrhaft grüne Oase der Erholung. Auf nahezu 7 Ar Fläche haben Sie vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung – sei es für ein Gemüsebeet, einem Kinderspielbereich oder einem Ort für erholsame Sommerabende im Außenbereich.

Das Haus zeigt sich größtenteils in seiner ursprünglichen, baujahrtypischen Ausführung und hat mit der guten Bausubstanz sehr viel Potenzial für individuelle Renovierungen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> plus einem ausgebauten Dachgeschoss sind flexible Raumgestaltungen möglich. Ein großzügiger, zweigeschossiger Wintergarten erweitert zusätzlich die Wohnfläche und schafft einen besonderen Lebensraum mit viel Licht.

### Raumaufteilung

- Untergeschoss: vier Räume + ein ausgebautes Zimmer mit ca. 13,5 m<sup>2</sup> + Wintergarten mit 16 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: Flur, Bad mit WC, Küche, Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten mit 16 m<sup>2</sup>. Über eine schöne erhaltenswerte Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss.
- Obergeschoss: Vorraum, Flur, Bad mit WC, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon. Über eine weitere Holztreppe gelangt man ins Dachgeschoss.
- Dachgeschoss: ausgebaut mit Vorraum und schönem Zimmer (15 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

Doppelgarage Anbau ca. 1965

Dachgeschoss komplett ausgebaut mit Treppenaufgang, Vorraum und Zimmer 1974

Anbau Wintergärten im UG (beheizt) und EG (unbeheizt) 1991/92

Balkon im OG

Elektro-Nachtspeicheröfen

Warmwasseraufbereitung mittels Boiler

Ehemalige Abort-Grube wurde zur Regenwasser Zisterne umgebaut (8.200 Liter)

Gasanschluss liegt in der Straße

Sofortige Übernahme möglich

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Fazit:

Dieses Wohnhaus ist ideal für alle, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Kombination aus großem Garten, ruhiger und verkehrsgünstiger Lage, sowie guter Bausubstanz macht diese Immobilie zu einem vielversprechenden Projekt mit großem Potenzial.

Der Bebauungsplan sieht ein größeres Baufenster vor, das mit dem Bestandsgebäude nur teilweise ausgenutzt ist.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, dieses Zuhause ganz nach Ihren Wünschen neu zu gestalten!

## **Lage**

Ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung

Plüderhausen, ca. 9.900 Einwohner, ist Kleinzentrum im Regierungsbezirk Stuttgart und liegt im Remstal an der östlichen Grenze des Rems-Murr-Kreises, eingebettet zwischen Schurwald und Welzheimer Wald.

Plüderhausen ist leicht zu erreichen durch seine verkehrsgünstige Lage an der B 29 und den Bahnanschluß sowohl nach Stuttgart als auch nach Schwäbisch Gmünd und Aalen.

Die Wohnlage besticht durch ihre Ruhe und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten.

Das Hohberg - Schulzentrum mit Grund-, Haupt-, Werk- und Realschule und die Hohbergsporthalle sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso das Ortszentrum in etwa acht Minuten.

Ein Kindergarten und die Herz-Jesu-Kirche Kirche befinden sich ebenfalls in kurzer Laufdistanz.

Die Plüderhäuser Festtage finden jährlich vor den Sommerferien statt, das bekannte Volksfest im Remstal.

Der große Plüderhäuser Trödel- und Flohmarkt findet jährlich im Oktober statt.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	403,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht ohne Gestelle

# Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Garten



Ansicht mit Vorgarten & Garage

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

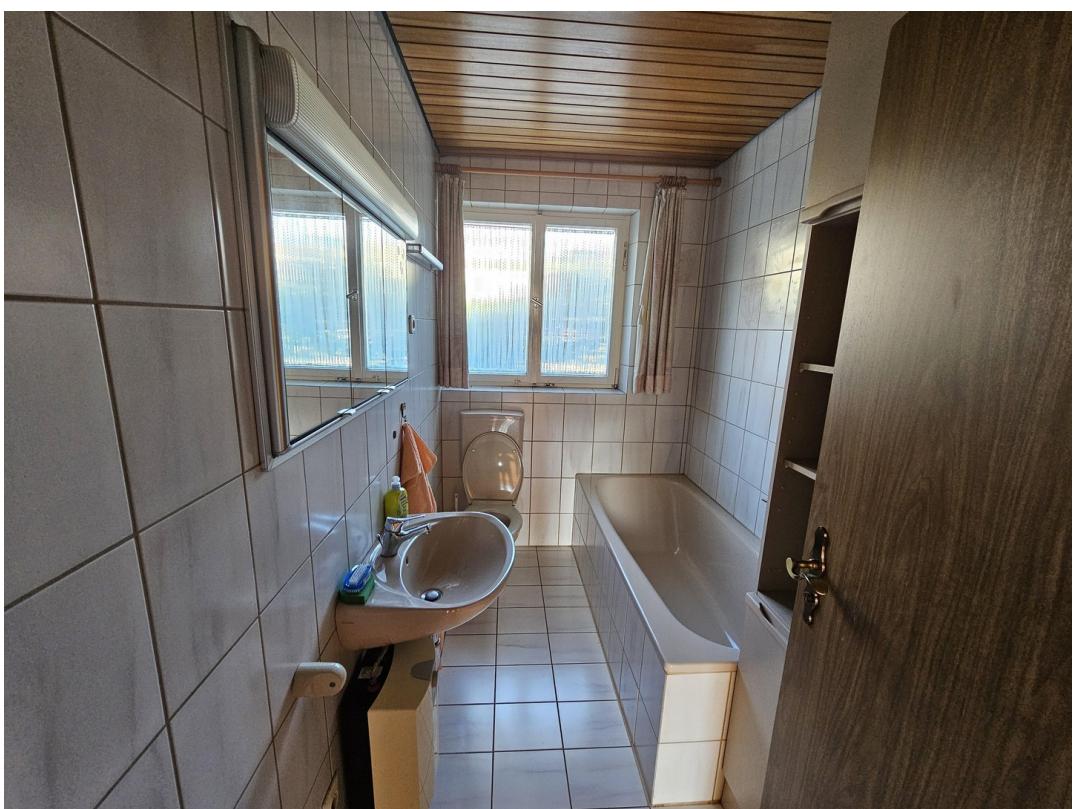


Wintergarten UG

# Exposé - Galerie



ausgebautes Zimmer UG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wintergarten EG

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Eingang OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie

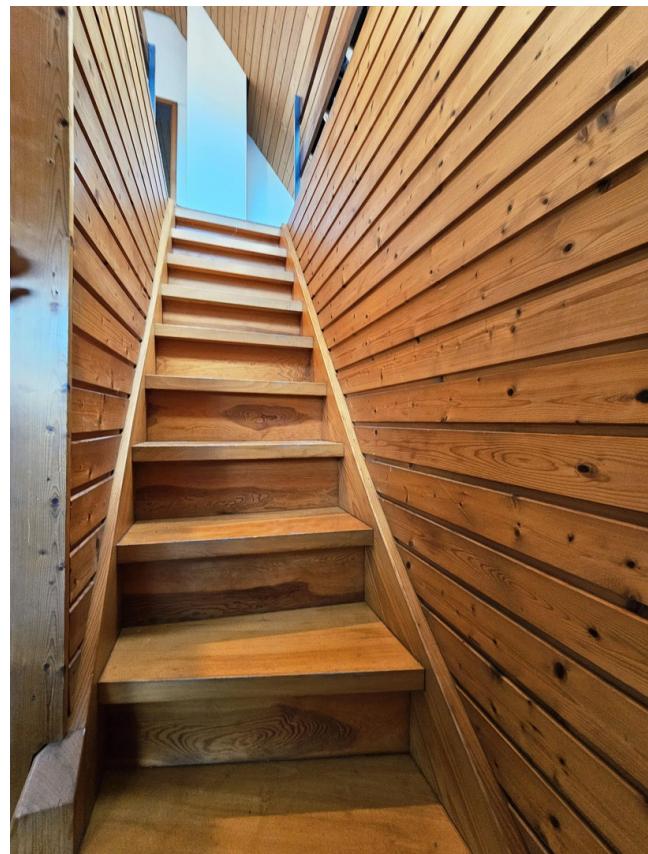


Kinderzimmer OG

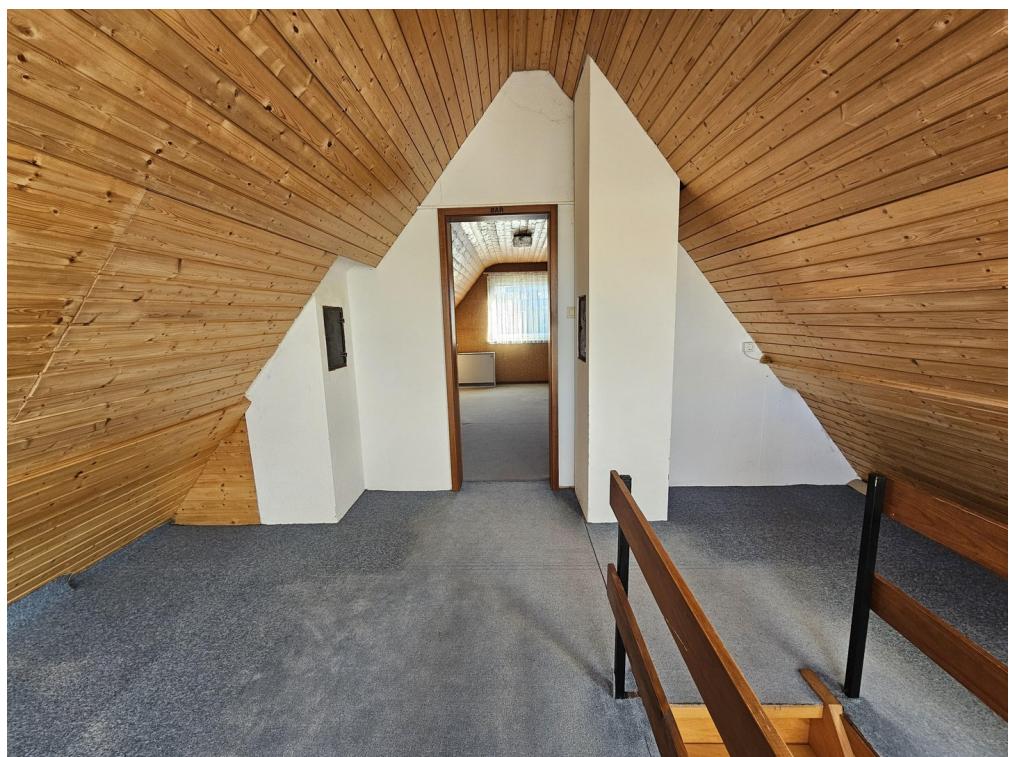


Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppe ins DG



ausgebauter Vorraum DG

# Exposé - Galerie



ausgebautes Zimmer DG



Ausblick Zimmer DG zur Schule

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss