

Exposé

Doppelhaushälfte in Remshalden

Charmante DHH in Hanglage - helle, großzügige Räume & Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-412414

Doppelhaushälfte

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Napiwotzky / Appel

73630 Remshalden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus solidem Bau, Modernisierungen und praktischer Raumaufteilung - ideal für Eigennutzer, die großzügigen Wohnraum, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Kellergeschoss:

Ein vollwertiges Kellergeschoss beherbergt neben Heizungsraum und Kellerraum eine Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang. Diese Wohnung verfügt außerdem über einen eigenen Gartenabschnitt mit Terrasse - ideal für Familie / Eltern, Gäste oder als zusätzliche Mieteinnahme. Selbstverständlich ist die Wohnung in Hanglage so gestaltet, dass ausreichend Tageslicht vorhanden ist.

Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus über einen geschützten Windfang und gelangen in einen zentralen Flur. Von hier sind ein helles Zimmer, das Gäste WC, die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer erreichbar. Der Flur bietet außerdem einen separaten Bereich für die Garderobe und den Zugang zum Keller. Vom Wohnzimmer aus eröffnet sich der Blick und Zugang zur Terrasse und dem Garten - perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Bad ist funktional geschnitten und erfüllt alle Anforderungen des Alltags, während die Schlafräume durch ihre angenehme Größe und Helligkeit überzeugen.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, die Lage in einer hauptsächlich durch Anwohner befahrenen Straße und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - von der Vermietung der ELW bis hin zur Mehrgenerationen-Nutzung. Durch die bereits erfolgten Modernisierungen ist eine gute Basis geschaffen, dennoch bietet das Haus Raum für weitere individuelle Anpassungen. Wer Freude daran hat, eigene Ideen einzubringen und dem Zuhause eine persönliche Handschrift zu verleihen, wird hier besonders glücklich. Ein Objekt, das Substanz, Potenzial und Charme vereint.

Ausstattung

Neben dem Haus steht eine Garage zur Verfügung. Das gesamte Gebäude ist gepflegt, mit kontinuierlicher Instandhaltung. In den letzten Jahren wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Dämmung der Fassade an zwei Seiten, Dachsanierung mit Dämmung. Dadurch sind Energieeffizienz, Wohnkomfort und Werterhalt deutlich verbessert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse dem ursprünglichen Bauantrag entnommen wurden und kleinere Abweichungen bestehen (z.B. größere Küche im EG aufgrund Entfalls der Speisekammer, kein Abstellraum im KG - dafür Anbau Kellerraum).

Lage

Diese Immobilie liegt in einer Wohnstraße im Süden von Remshalden-Geradstetten. Da es sich um eine Straße ohne Durchgangsverkehr handelt, genießen Sie eine besonders angenehme Wohnatmosphäre - ruhig und familienfreundlich. Die Hanglage verleiht dem Haus zusätzlich nicht nur Charakter, sondern auch viel Privatsphäre und eine schöne Aussicht.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Supermärkte wie Aldi und Lidl (Gerdstetten) sind in kurzer Fahrtzeit bzw. zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar, ebenso wie diverse Bäckereien, Metzgereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Bildung & Betreuung:

Für Familien ideal: Die Grundschule sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Kindergärten und Kleinkindbetreuung sind in der Gemeinde ebenfalls vorhanden.

Gesundheit & Ärzte:

Hausärztliche Versorgung vor Ort, mehrere Fachärzte, Zahnarztpraxen und Augenärzte sind in Remshalden vorhanden. Kliniken für weitergehende Versorgung befinden sich in Schorndorf und Winnenden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Windfang

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Küche

Exposé - Galerie



Terrasse



Badezimmer

Exposé - Galerie

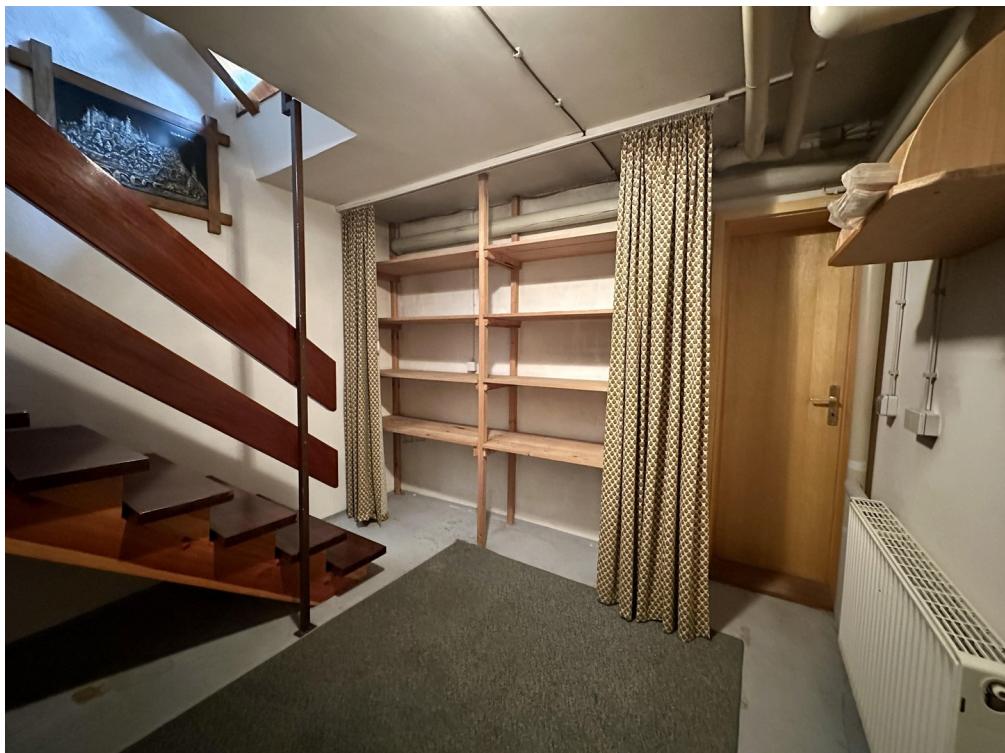


Zimmer OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kellergeschoss Vorräum



Flur Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Badezimmer Einliegerwohnung



Treppe Außenbereich

Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht

Exposé - Galerie

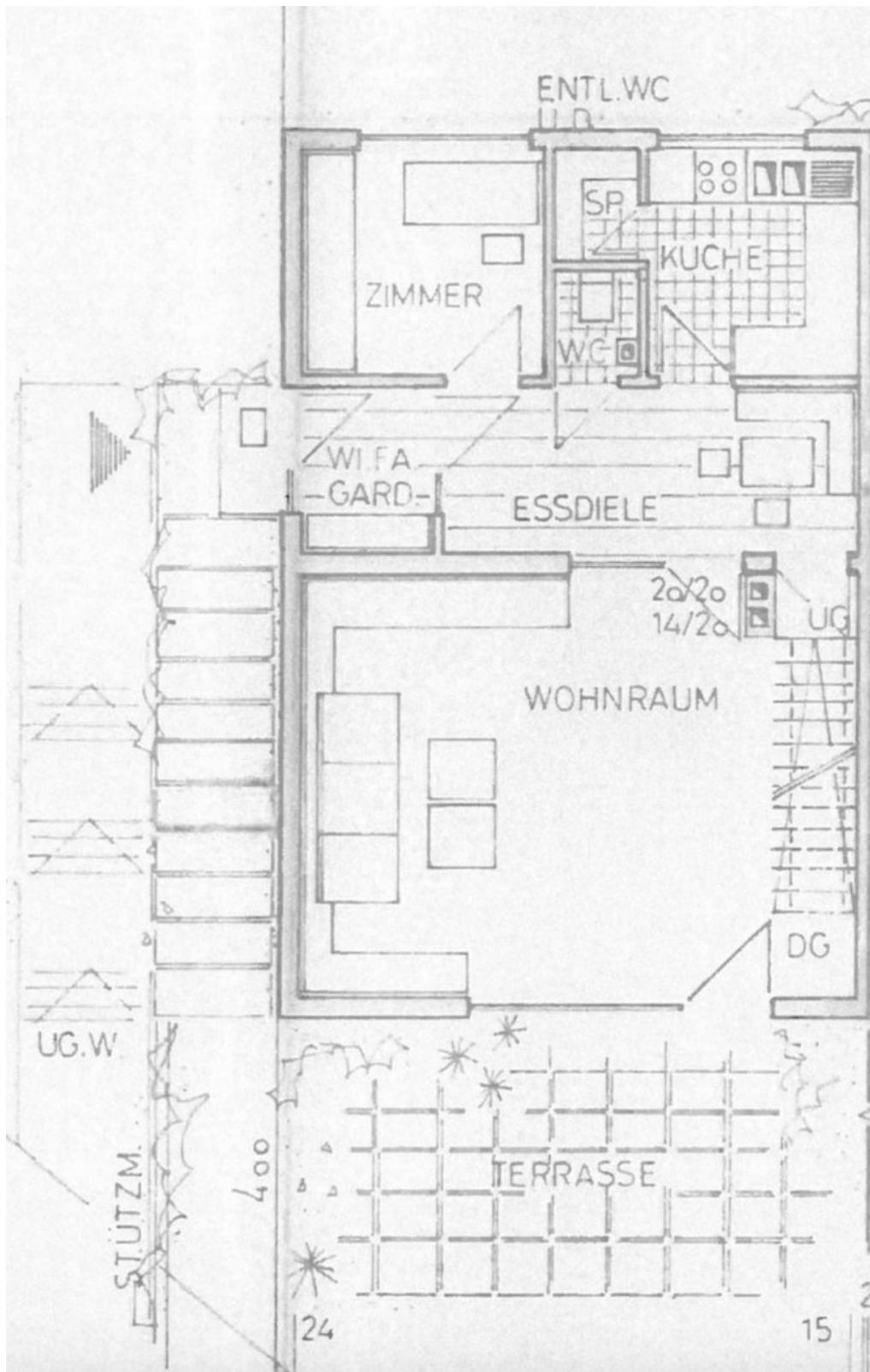


Zugang



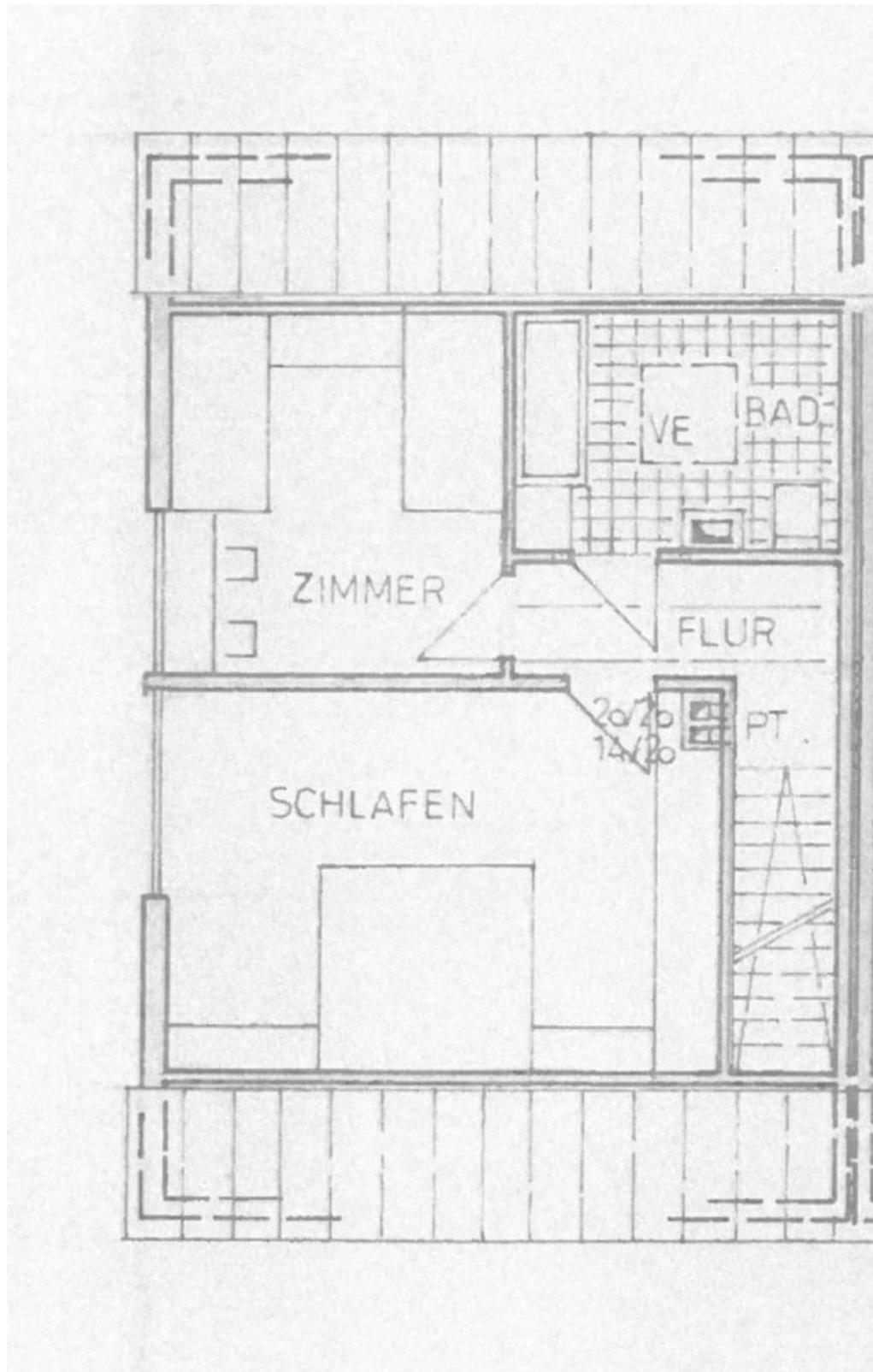
Garage

Exposé - Grundrisse



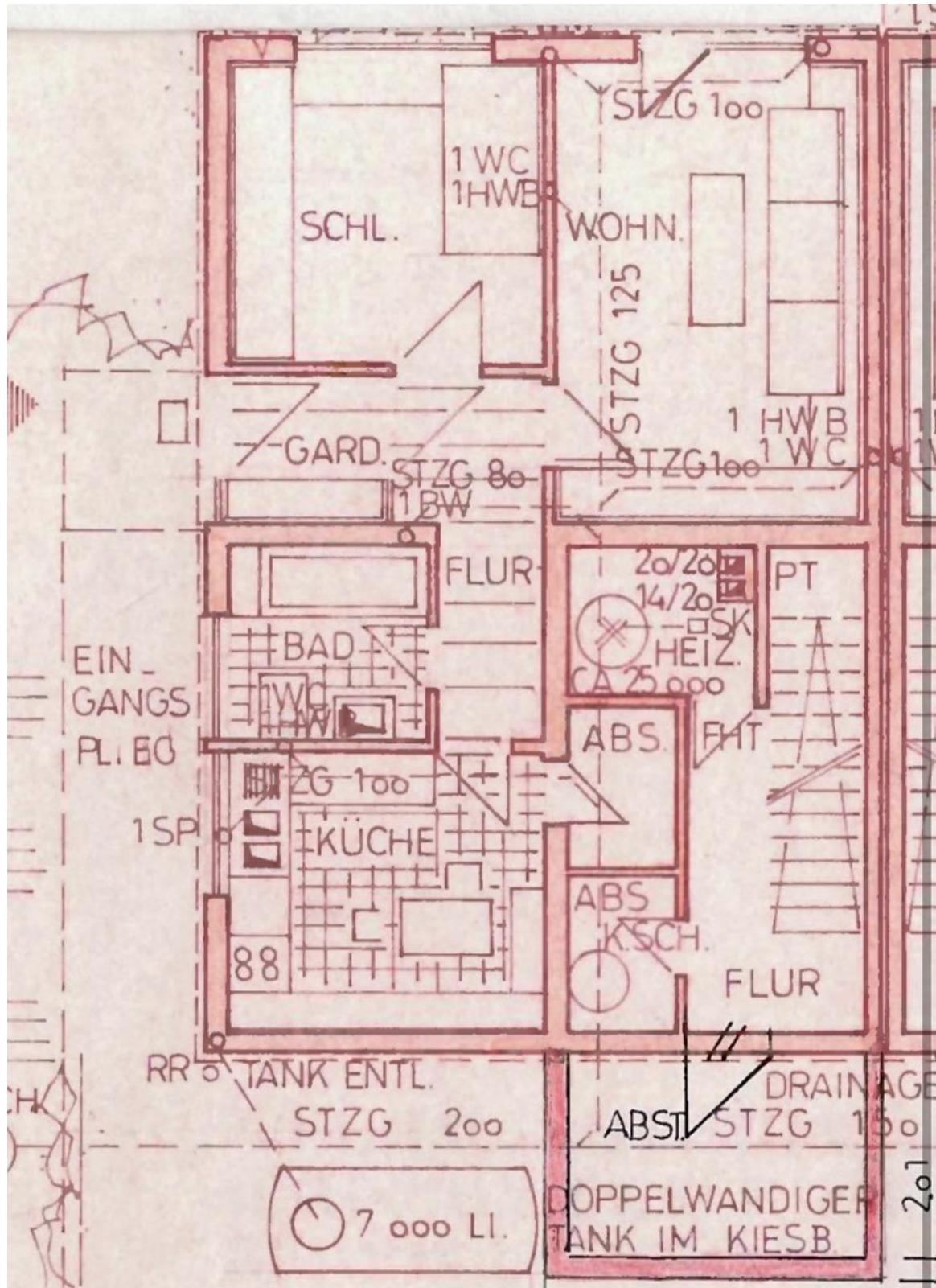
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß-Anbau 1978