

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuhausen

### Geräumiges Einfamilienhaus am Dorfrand von Neuhausen mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-414151

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Großmann

75242 Neuhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	601,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,26 m²	Garagen	1
Nutzfläche	128,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus liegt idyllisch und ausgesprochen ruhig am Dorfrand von Neuhausen. Der unverbaubare Blick schweift über Wiesen und Felder bis zur Kapelle St. Wendelin. Das 601 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Raum für individuelle Gartengestaltung und Kinder finden dort und auf den angrenzenden Wiesen ein wahres Spieleparadies.

Das 1972 in Massivbauweise errichtete Haus wurde 1976 durch den Ausbau des Dachgeschosses und eine Garage mit Geräteschuppen erweitert. Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 156 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erdgeschoss (90 m<sup>2</sup>) und Dachgeschoss (66 m<sup>2</sup>). Zusätzlich bietet der 95 m<sup>2</sup> große Keller und die 33 m<sup>2</sup> große Garage mit Schuppen reichlich Stell- und Stauraum. Die Elektrik wurde 1995 modernisiert und das Dach zusätzlich gedämmt. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine zuverlässige Öl-Zentralheizung von 1978. Ein Holzofen im Erdgeschoss bietet zusätzlich die Möglichkeit, behagliche Wärme im gesamten Haus zu verteilen.

Die vorhandene Grundrissstruktur eröffnet die Option, das Haus in zwei separate Wohneinheiten aufzuteilen, z. B. durch eine Außentreppe zum Dachgeschoss.

Ein individueller Sanierungsfahrplan (ISFP) liegt vor, der zusätzliche 5% Förderung für die energetische Sanierung bietet und Ihnen besonders viel Spielraum bei den Maßnahmen ermöglicht. Für die Heizungsmodernisierung kommen neben Gas auch Pellets oder eine Wärmepumpe in Frage, der vorhandene Öltankraum könnte dann als Pellet-Lager oder als zusätzlicher Kellerraum genutzt werden.

Das Grundstück ist über einen sehr günstigen Erbbauvertrag für nur 494 € jährlich von der Kirche gepachtet, der Vertrag läuft in der aktuellen Fassung noch bis 2071. Für die Zukunft bestehen flexible Gestaltungsmöglichkeiten, so kann der Erbpachtvertrag zu vergünstigten Konditionen vorzeitig verlängert oder das Grundstück jederzeit käuflich erworben werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Neuhausen liegt ca. 15 km südlich von Pforzheim, auch die großen Arbeitgeber wie Porsche in Weissach (20 min) oder Mercedes-Benz in Sindelfingen (30 min) sind von hier gut zu erreichen. Der örtliche Lidl deckt den alltäglichen Bedarf, außerdem gibt es eine allgemeine und eine Zahnarztpraxis. Mit einem Kindergarten im Ort sowie einer Grund- und Hauptschule im Nachbarort bietet Neuhausen eine gute Infrastruktur für Familien. Weiterführende Schulen befinden sich in Pforzheim oder Heimsheim und werden mit Bussen unkompliziert erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Durchgang rechts (Ostseite)



# Exposé - Galerie



Garten vom rechten Durchgang



Hausansicht Nordseite



# Exposé - Galerie



Gartenblick neben Terasse



Weitsicht Kapelle St. Wendelin



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Windfang



Flur EG



# Exposé - Galerie



Flur EG



Zimmer 1 EG (SO)



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG (NO)



Gäste-WC EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 EG (NO) - Wohnzimmer



Zimmer 3 EG (NO) - Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Ausblick aus Terrassentür



Küche EG (SW)



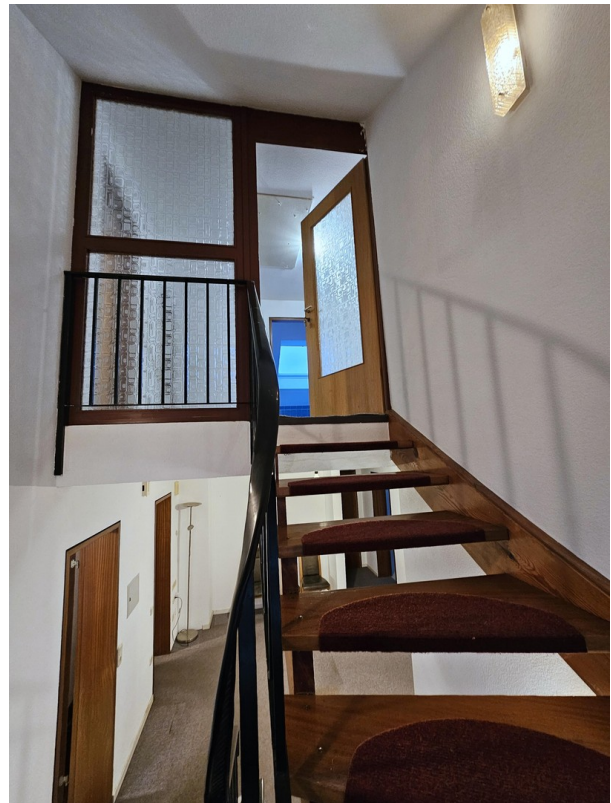
# Exposé - Galerie



Küche EG (SW)



Treppe ins OG



Treppe ins OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Abstellkammer OG



Zimmer 4 OG (SO)



# Exposé - Galerie



Zimmer 5 OG (NO)



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 6 OG (NW)



Ausblick aus Balkontür



# Exposé - Galerie



Zimmer 7 OG (SW)



Zugang Dachboden



# Exposé - Galerie



Blick in Dachboden



Kellertreppe



# Exposé - Galerie



Flur Keller



Flur Keller



# Exposé - Galerie



Kellerraum 1 (SO)



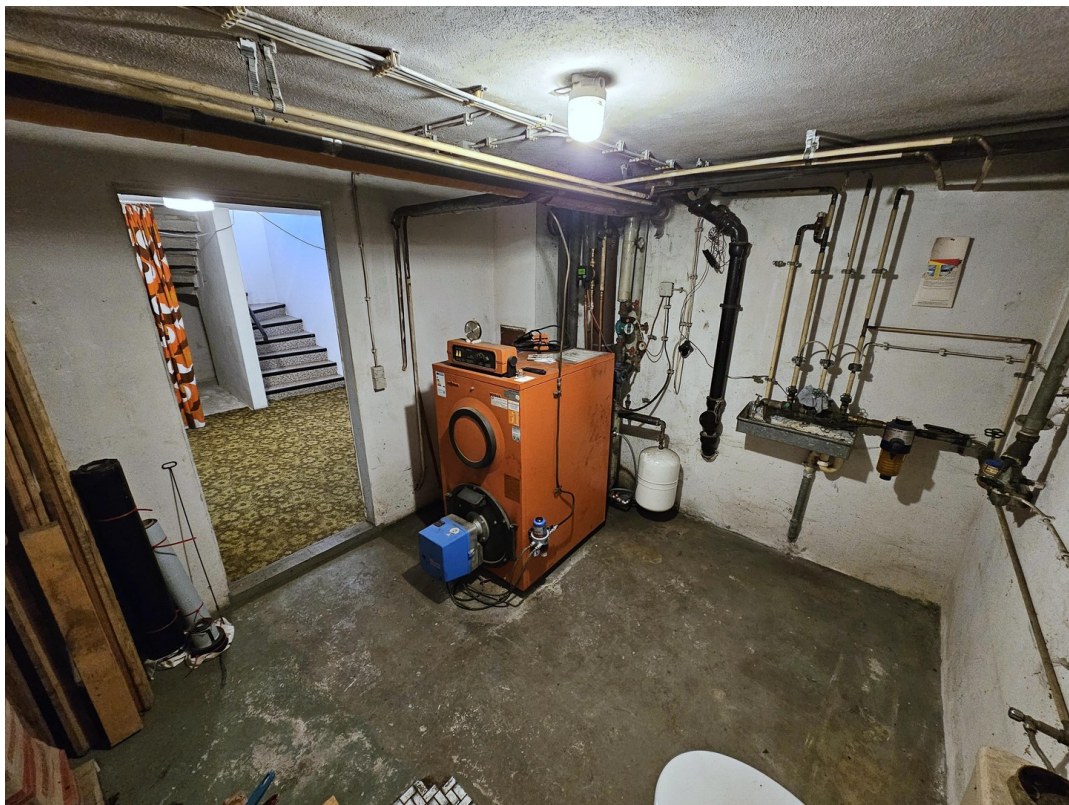
Öltankraum Keller (NO)



# Exposé - Galerie



Heizraum Keller



Heizraum Keller



# Exposé - Galerie



Waschküche Keller (NW)



Waschküche Keller (NW)



# Exposé - Galerie



Kellerraum 2 (SW)



Garage & Gartenzugang Westen



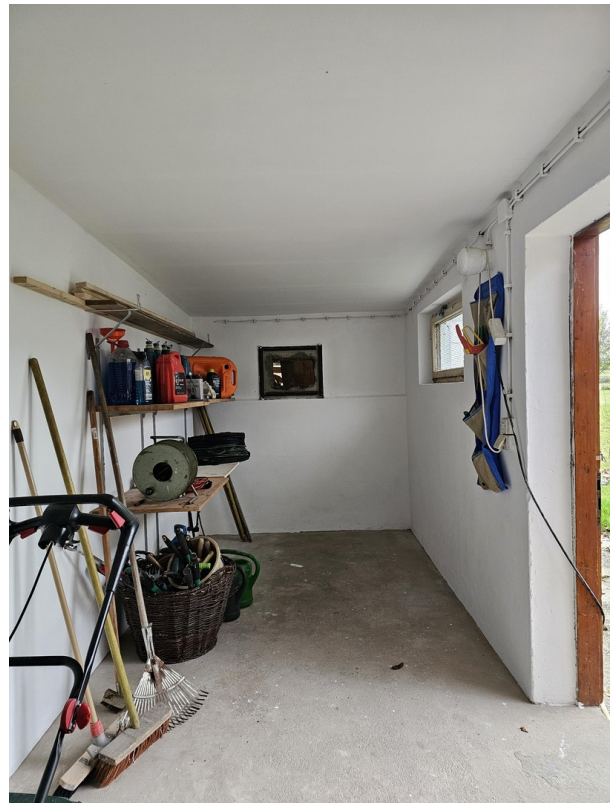
# Exposé - Galerie



Garage



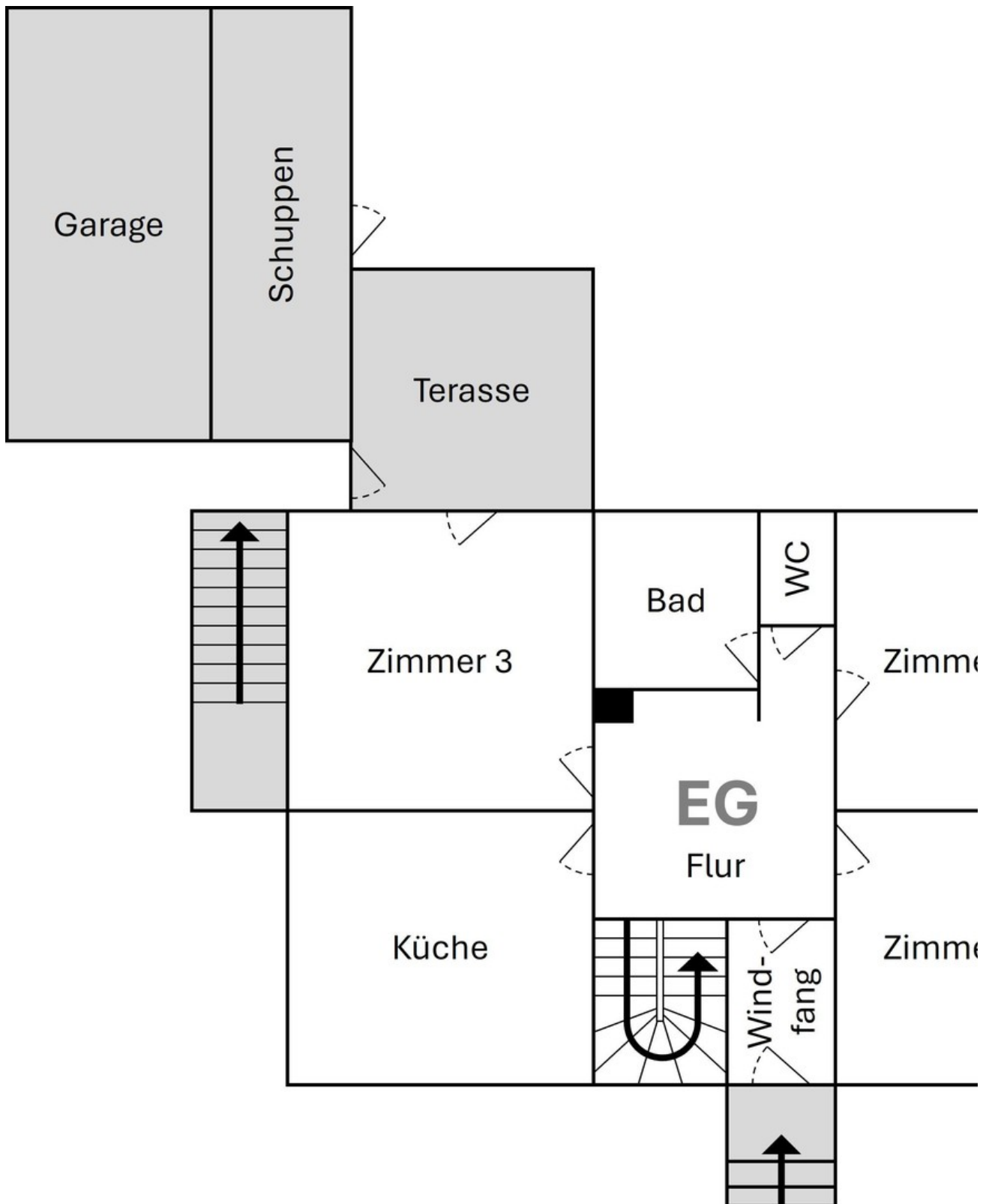
Geräteschuppen Richtung Haus



Geräteschuppen nach Norden



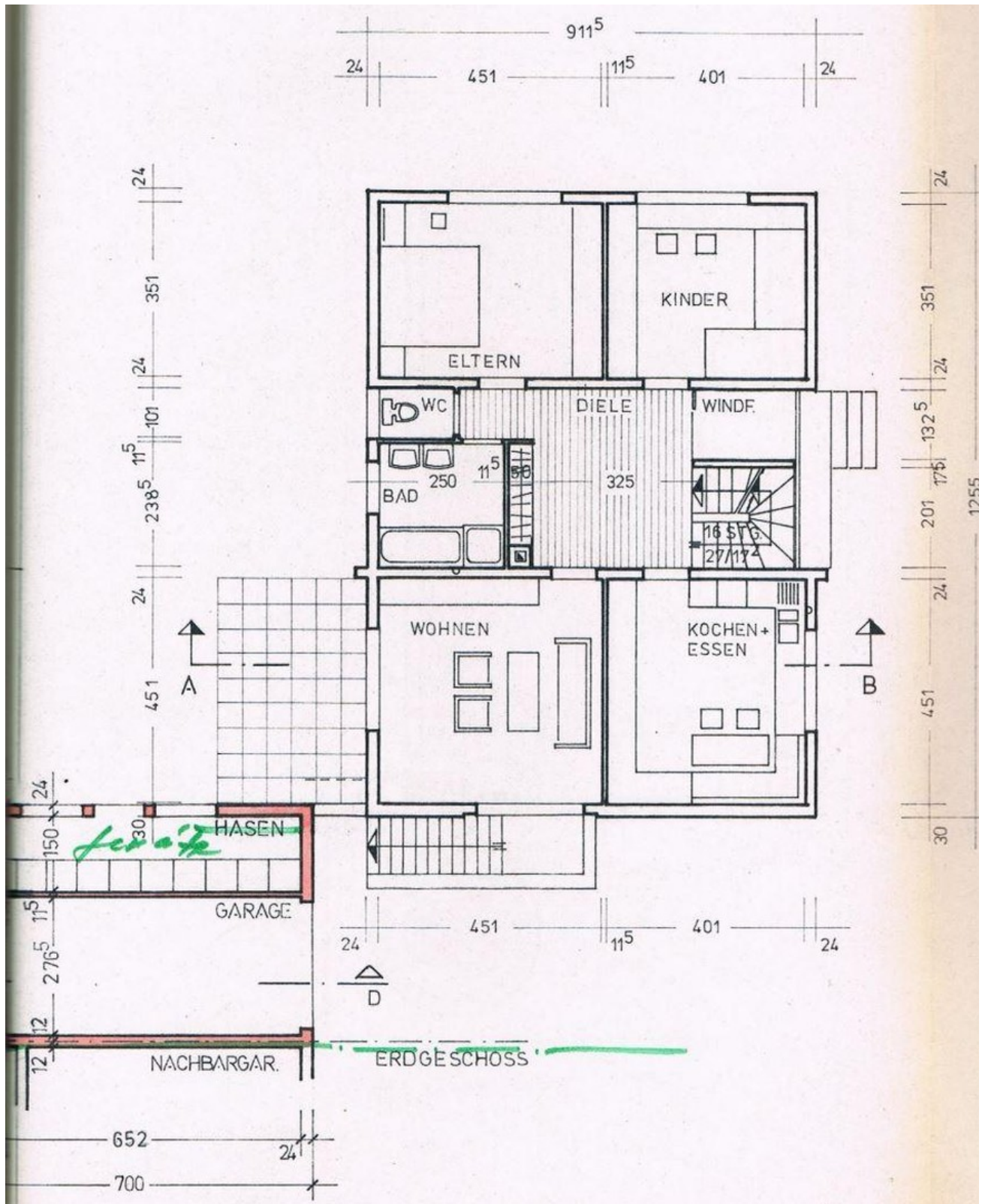
# Exposé - Grundrisse



eigener Grundriss EG



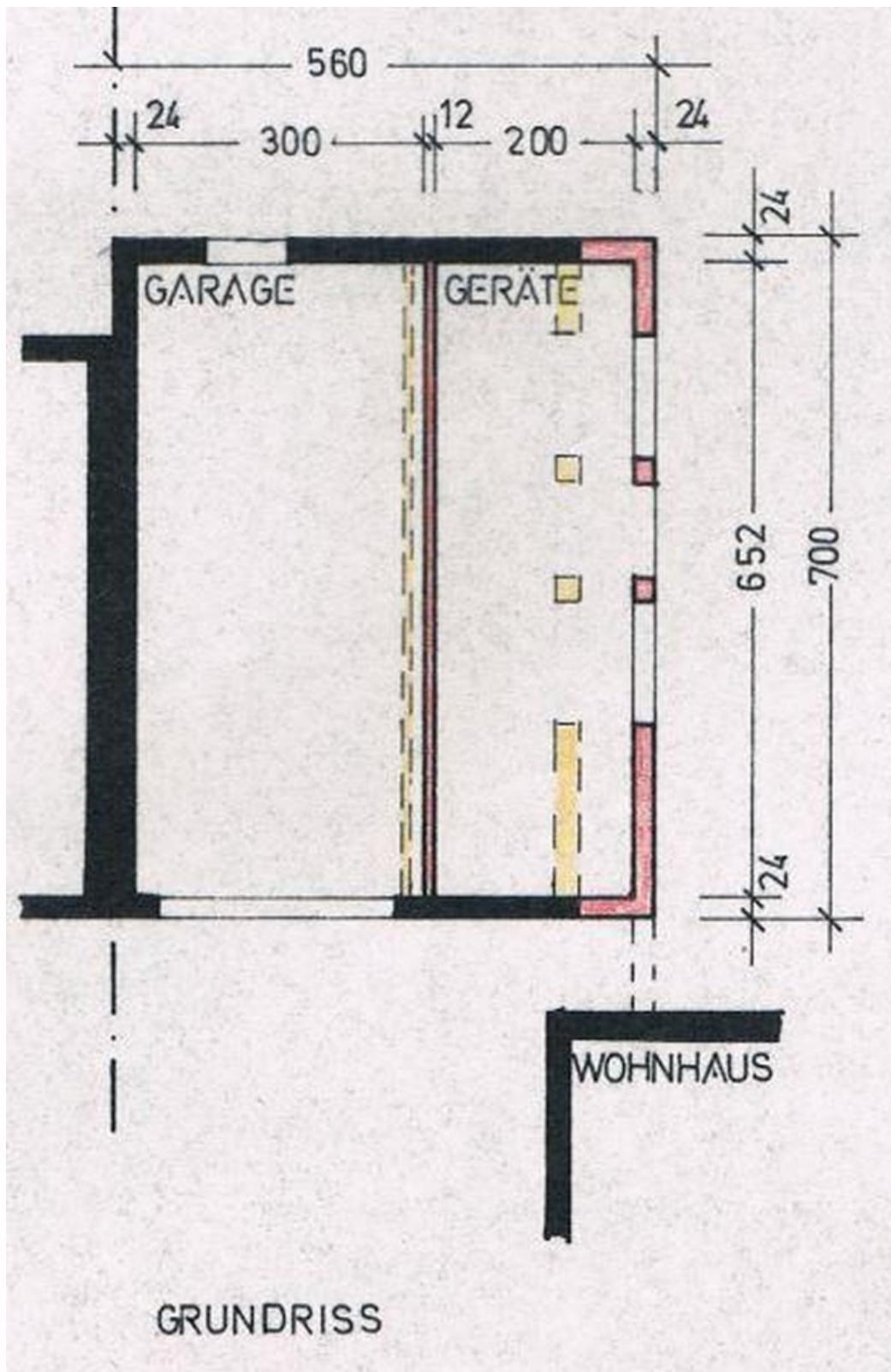
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG - Garage inkorrekt



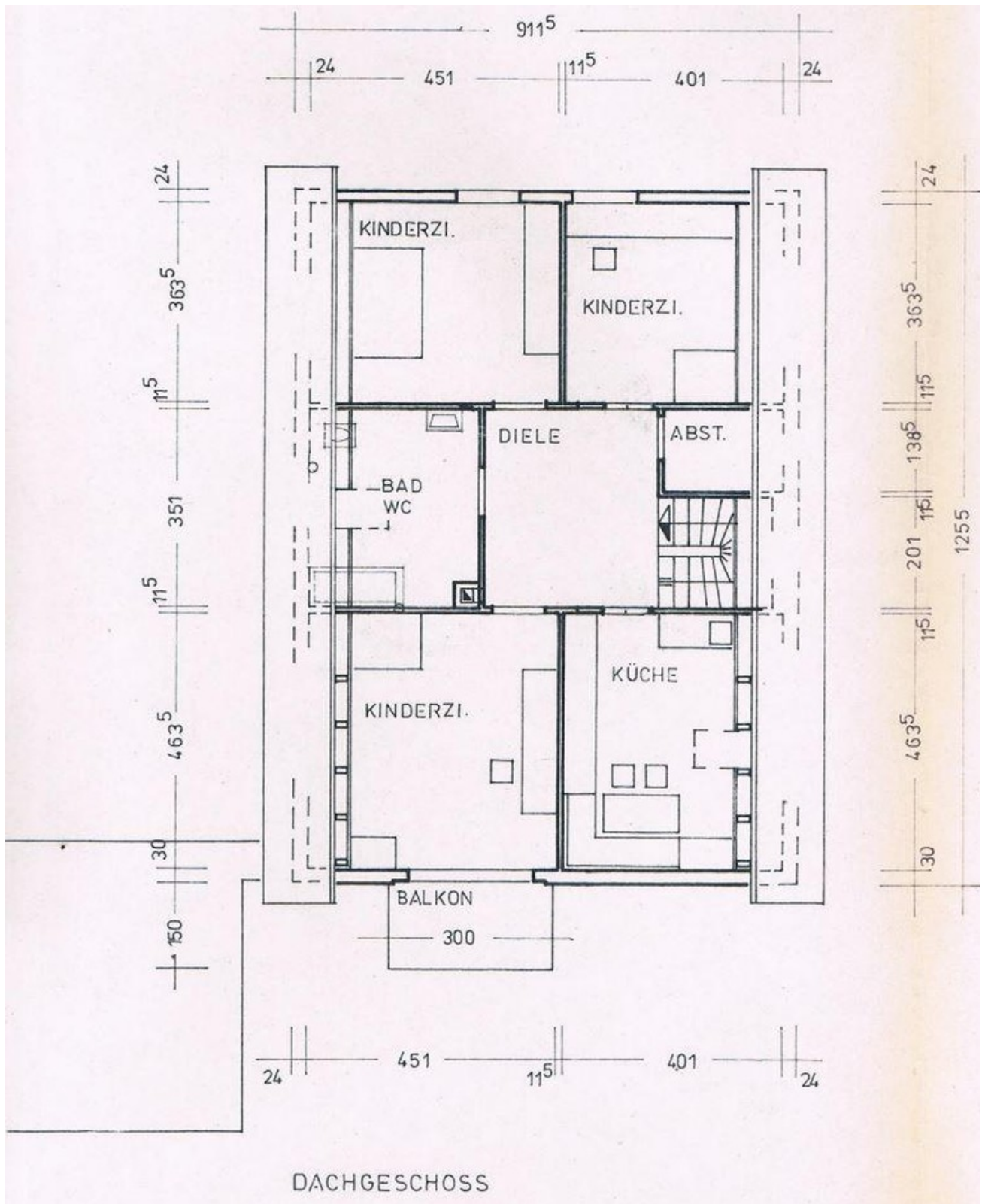
# Exposé - Grundrisse



Garage/Schuppen korrekt



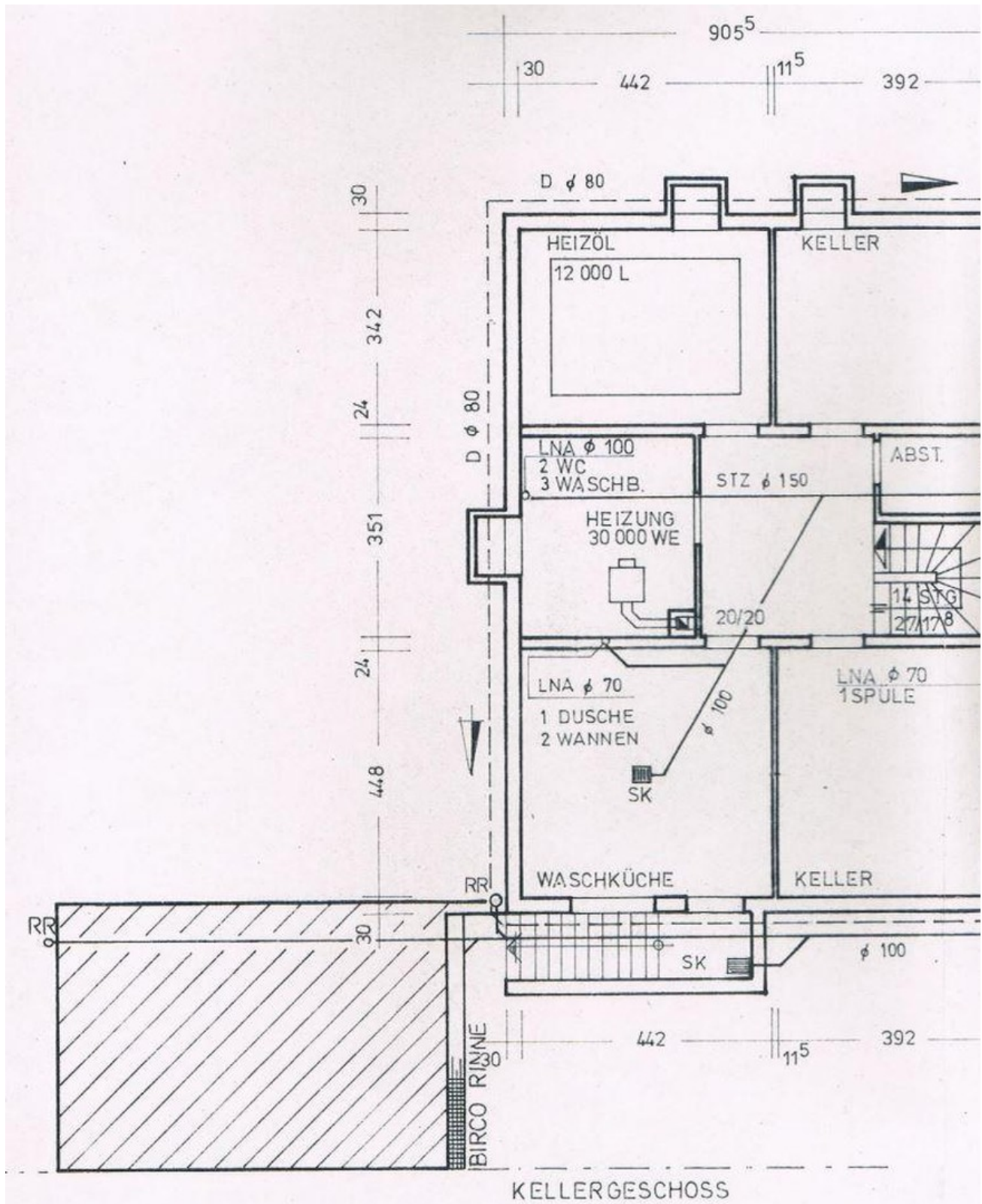
# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



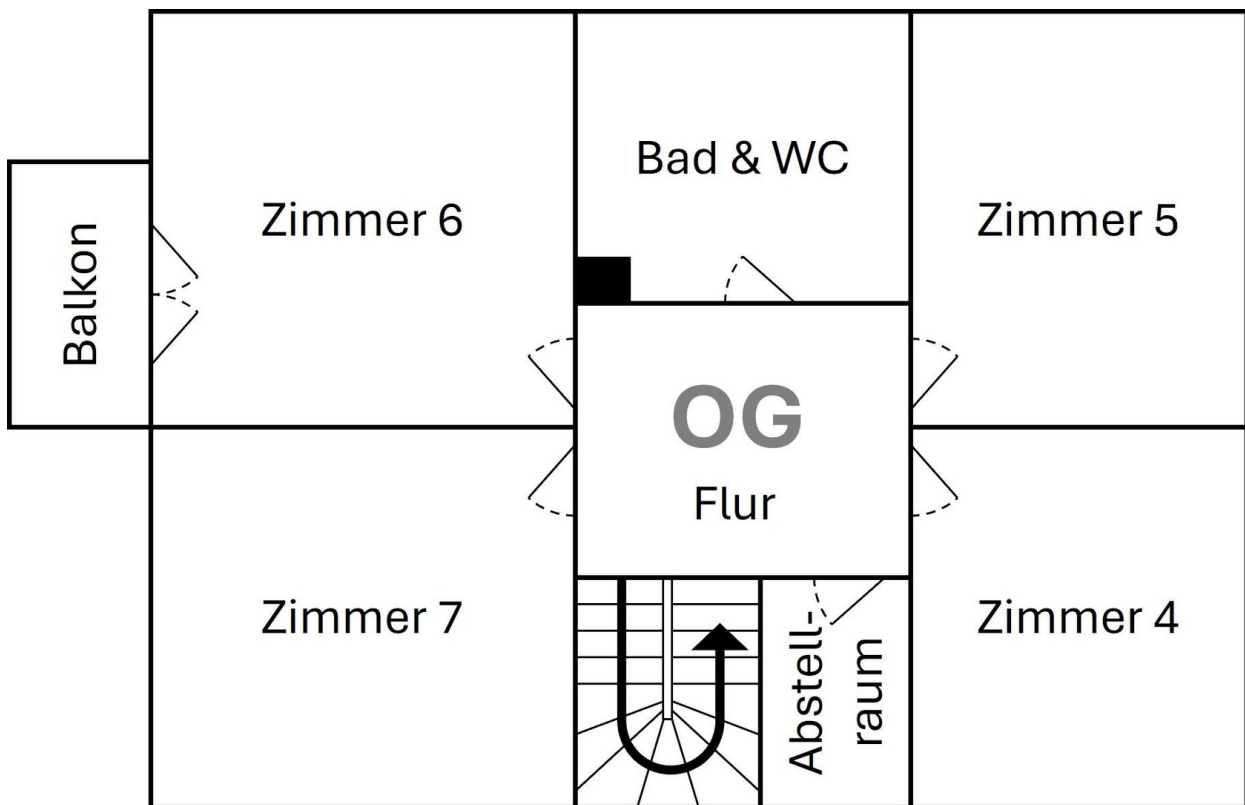
# Exposé - Grundrisse



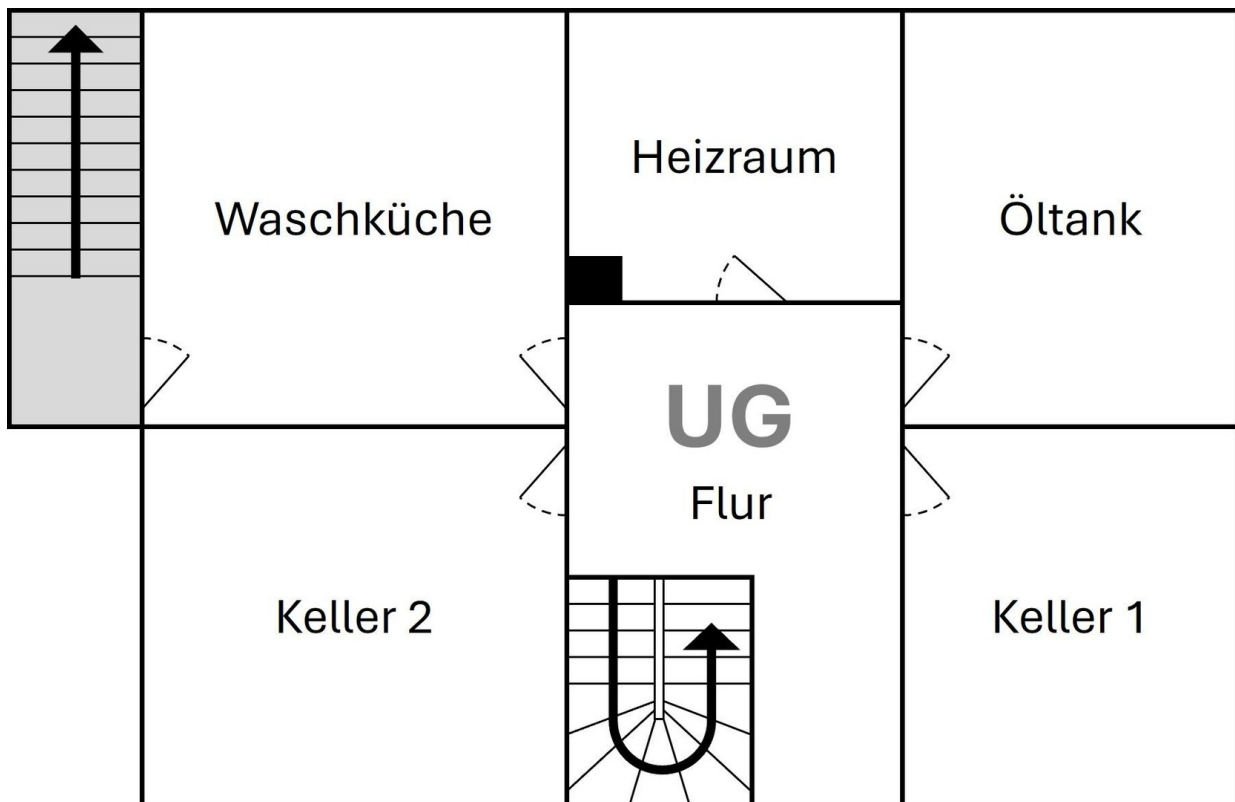
Grundriss Keller



# Exposé - Grundrisse



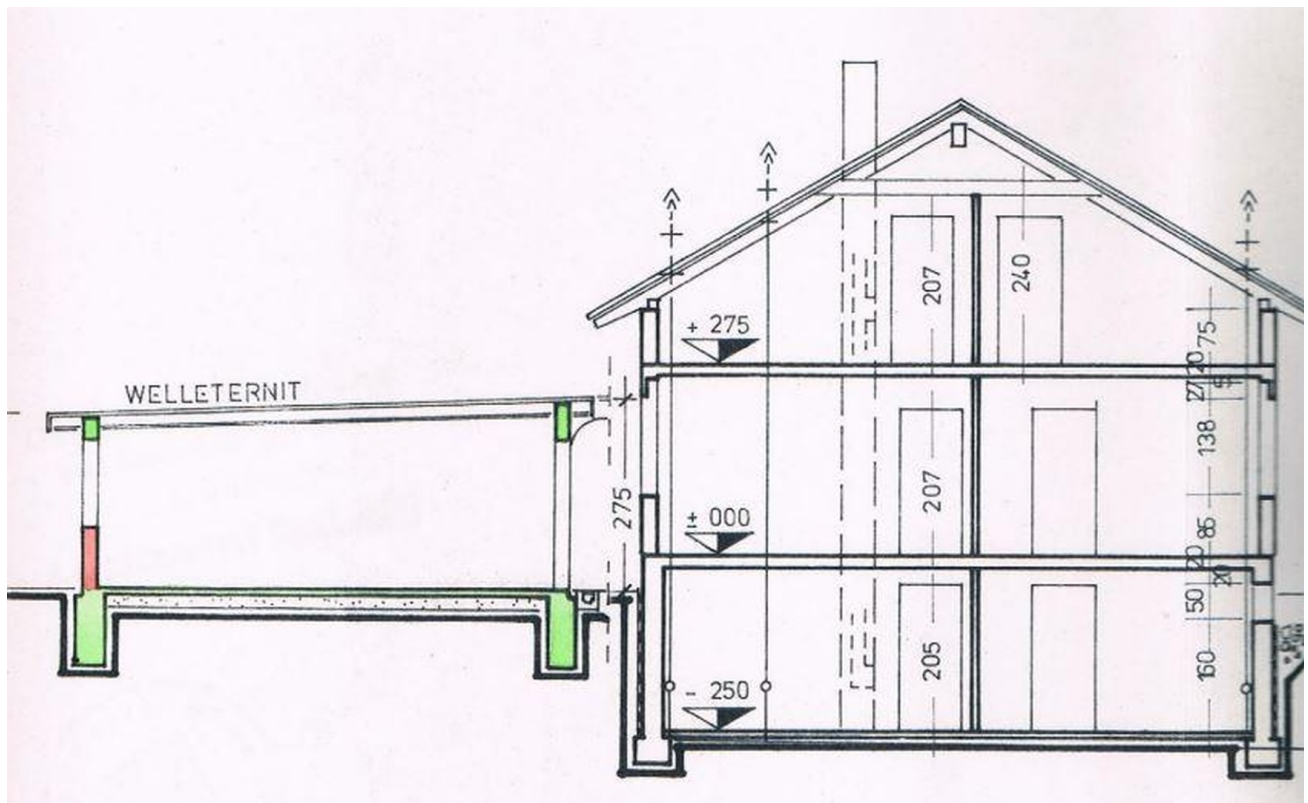
eigener Grundriss OG



eigener Grundriss Keller



# Exposé - Grundrisse



Aufriss