

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 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,26 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	128,00 m ²	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 m² 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 m², verteilt auf das Erdgeschoss (90 m²) und Dachgeschoss (66 m²). Zusätzlich bietet der 95 m² große Keller und die 33 m² 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Durchgang rechts (Ostseite)

Exposé - Galerie



Garten vom rechten Durchgang



Hausansicht Nordseite

Exposé - Galerie



Gartenblick neben Terrasse



Weitsicht Kapelle St. Wendelin

Exposé - Galerie



Hauseingang

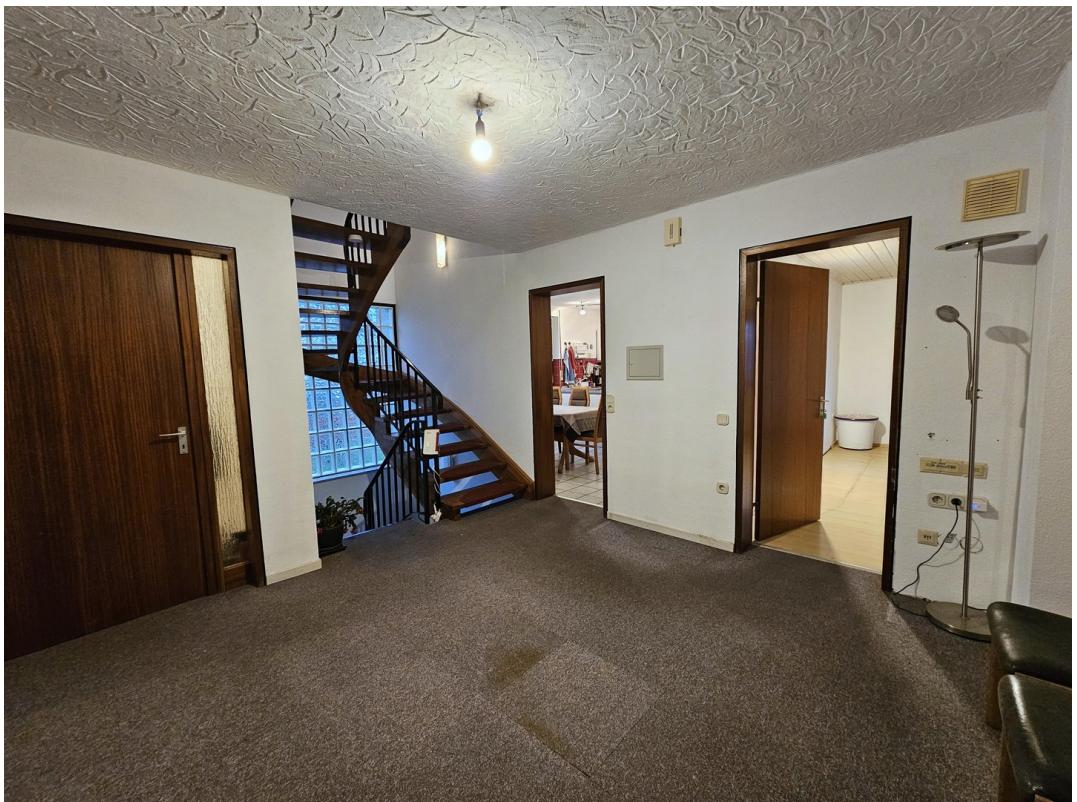


Windfang



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG

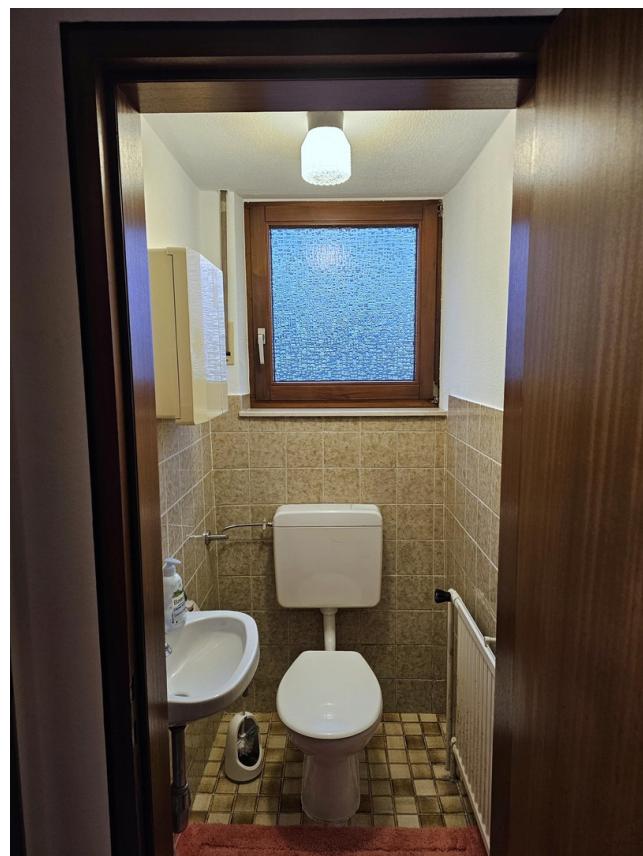


Zimmer 1 EG (SO)

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 Terassentür



Küche EG (SW)

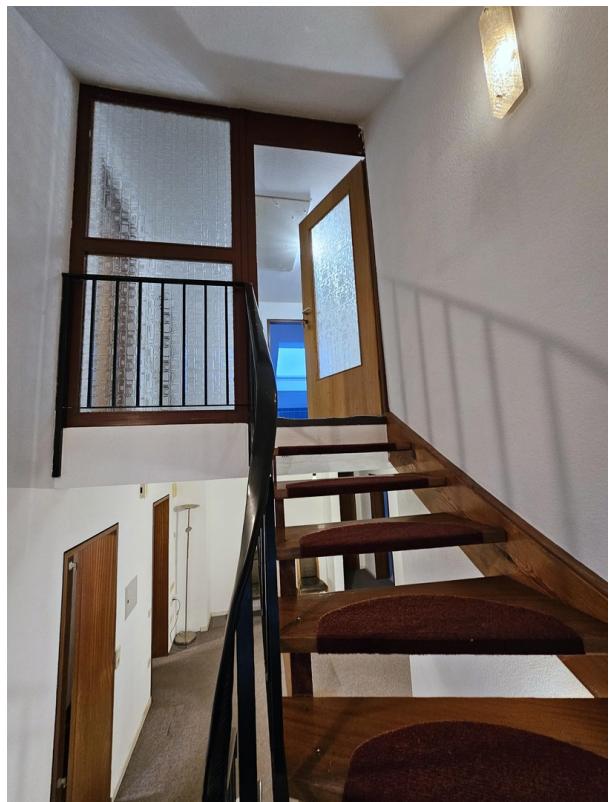
Exposé - Galerie



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)

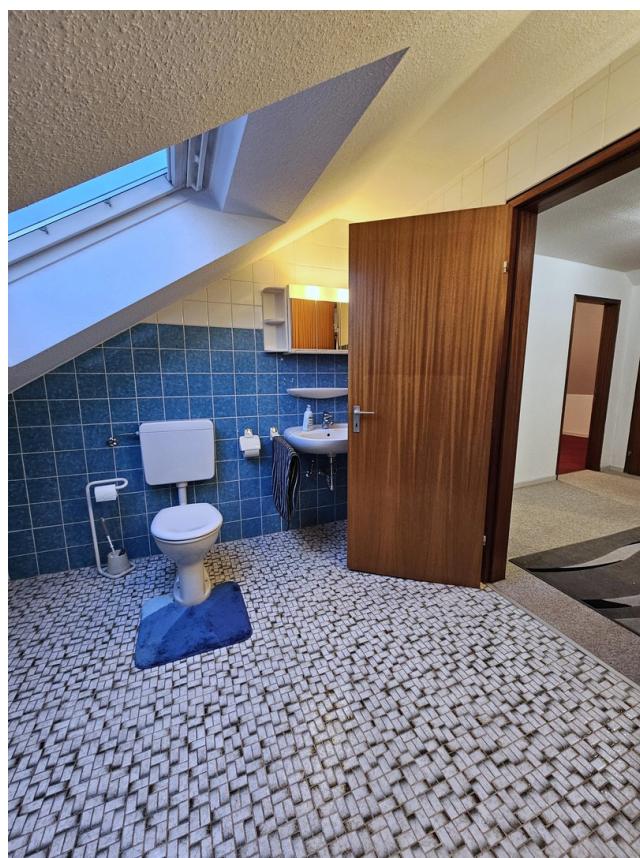


Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG

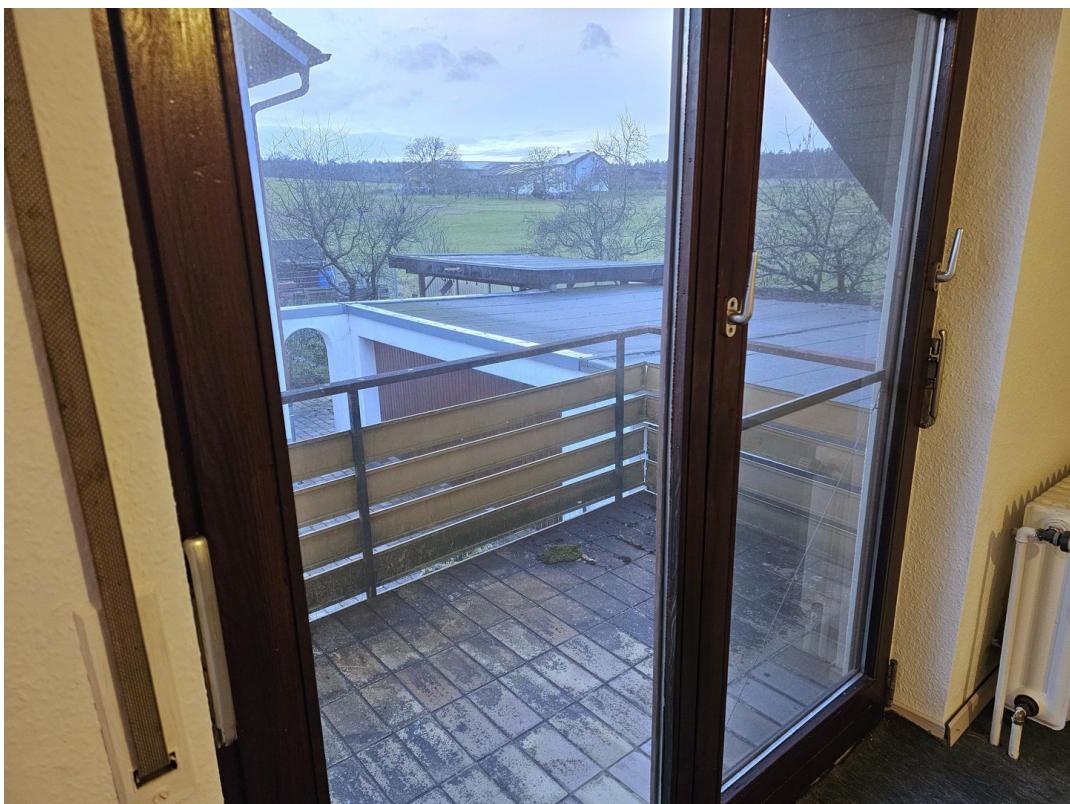


Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer 6 OG (NW)



Ausblick aus Balkontür

Exposé - Galerie



Zimmer 7 OG (SW)

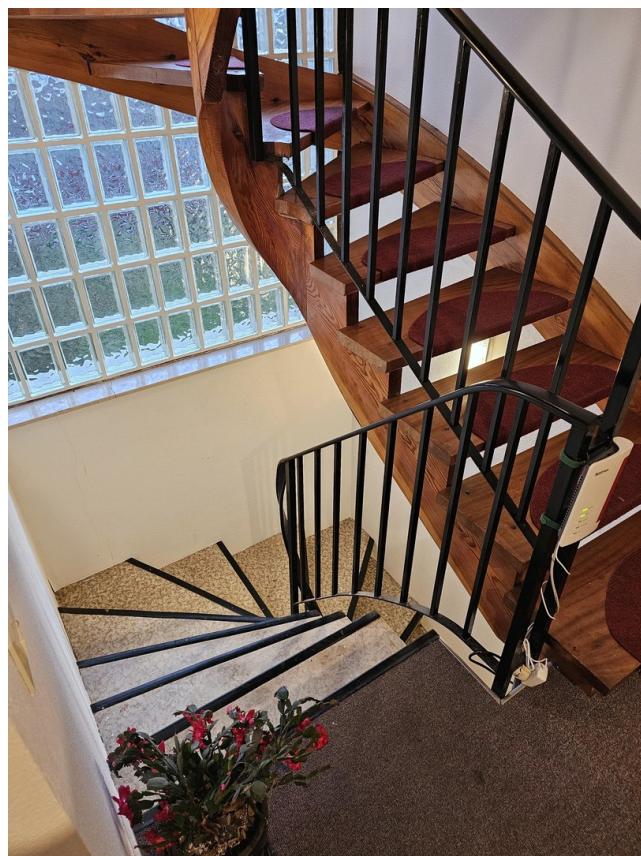


Zugang Dachboden

Exposé - Galerie



Blick in Dachboden

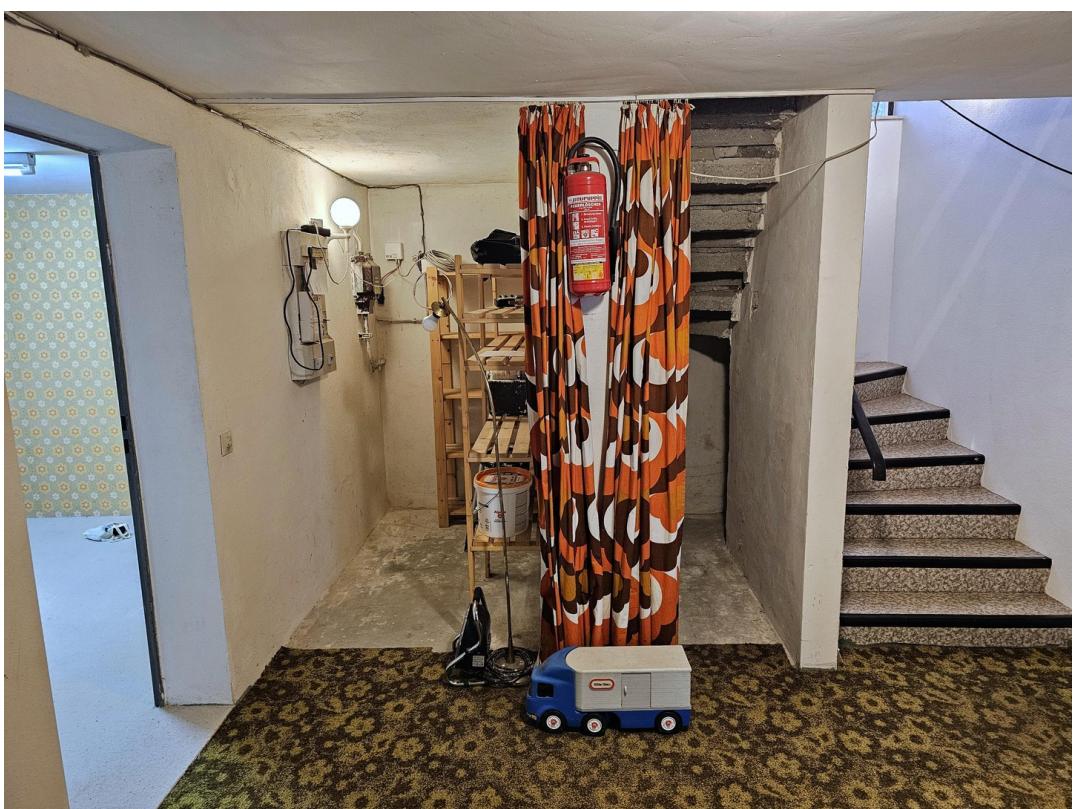


Kellertreppe

Exposé - Galerie



Flur Keller



Flur Keller

Exposé - Galerie

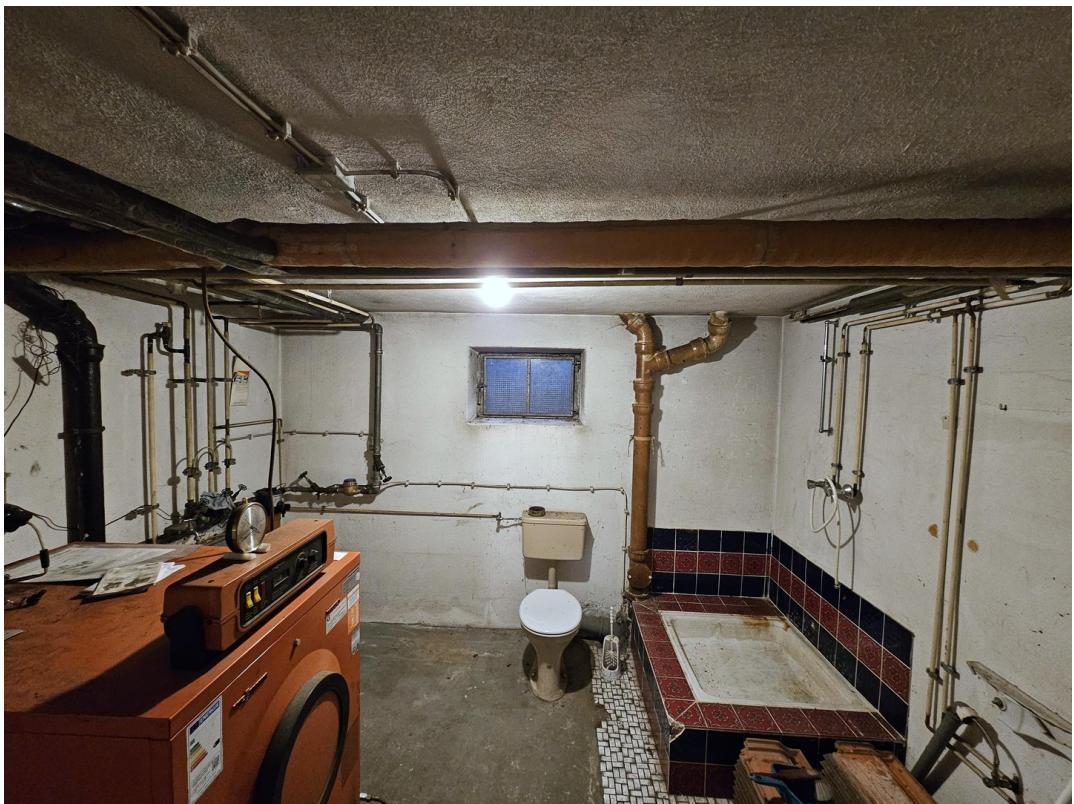


Kellerraum 1 (SO)

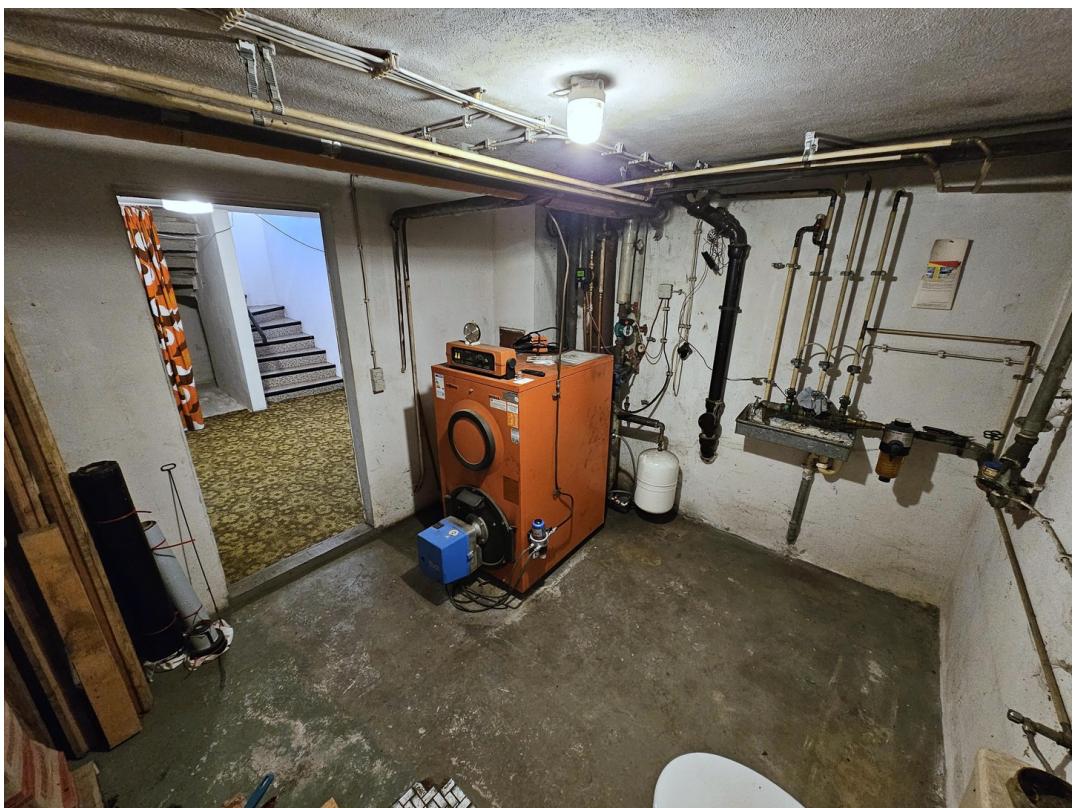


Öltankraum Keller (NO)

Exposé - Galerie



Heizraum Keller



Heizraum Keller

Exposé - Galerie



Waschküche Keller (NW)



Waschküche Keller (NW)

Exposé - Galerie



Kellerraum 2 (SW)



Garage & Gartenzugang Westen

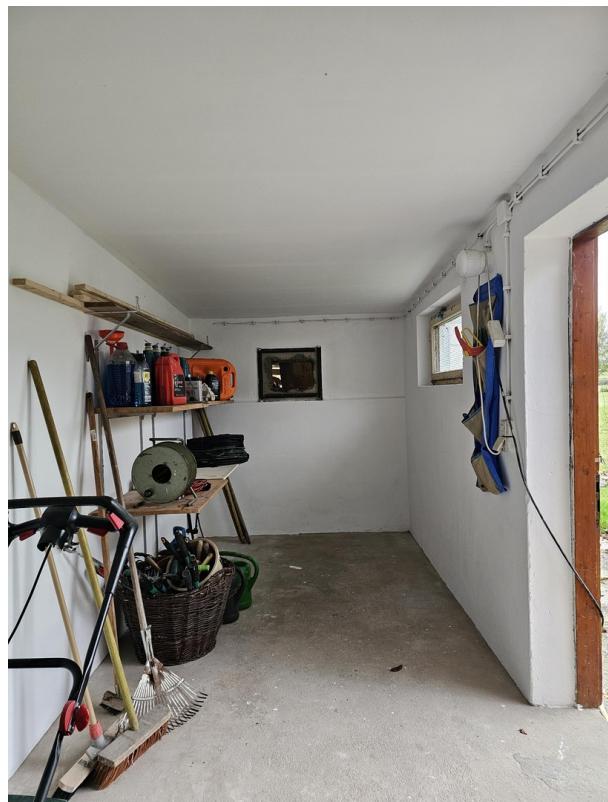
Exposé - Galerie



Garage

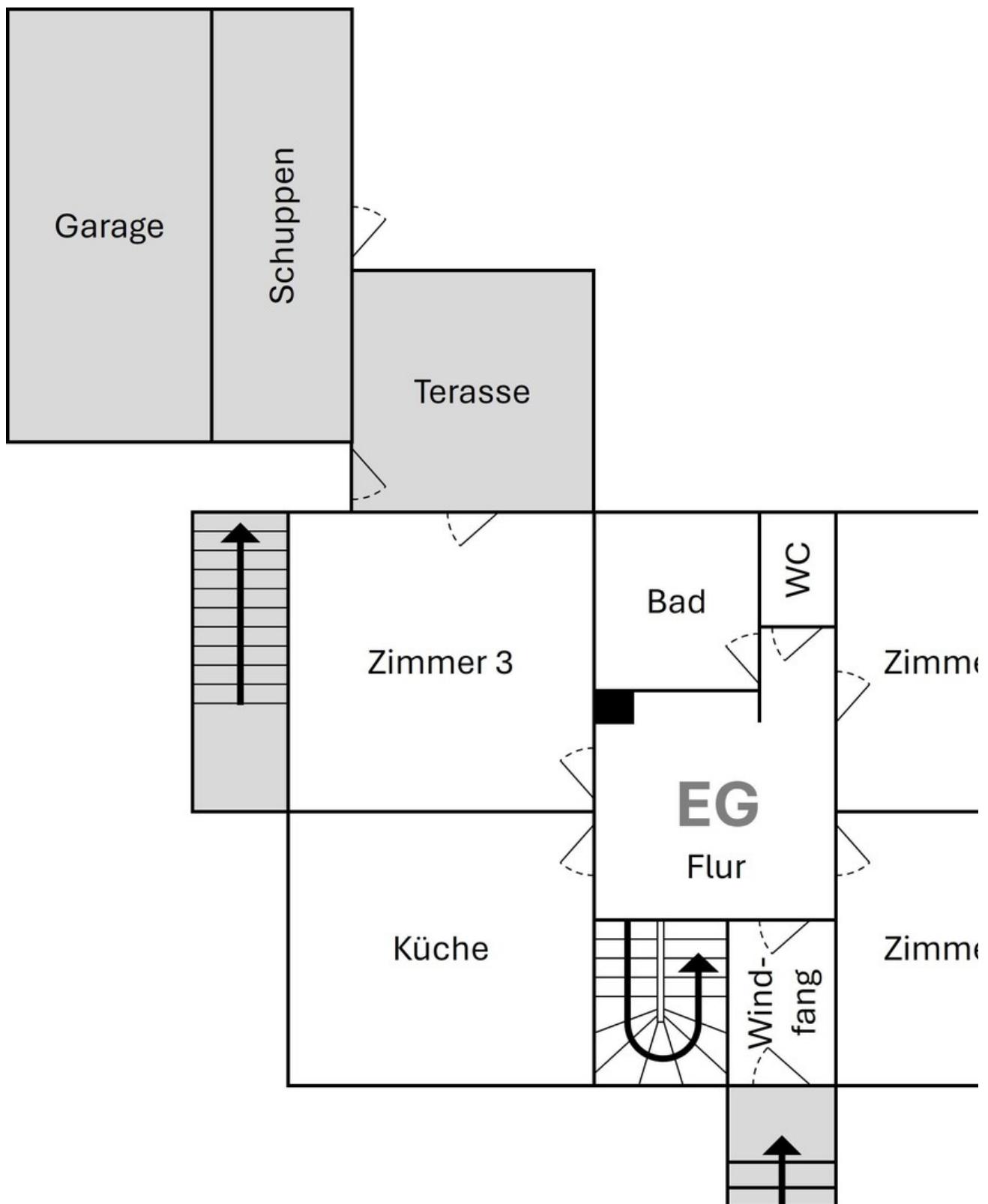


Geräteschuppen Richtung Haus



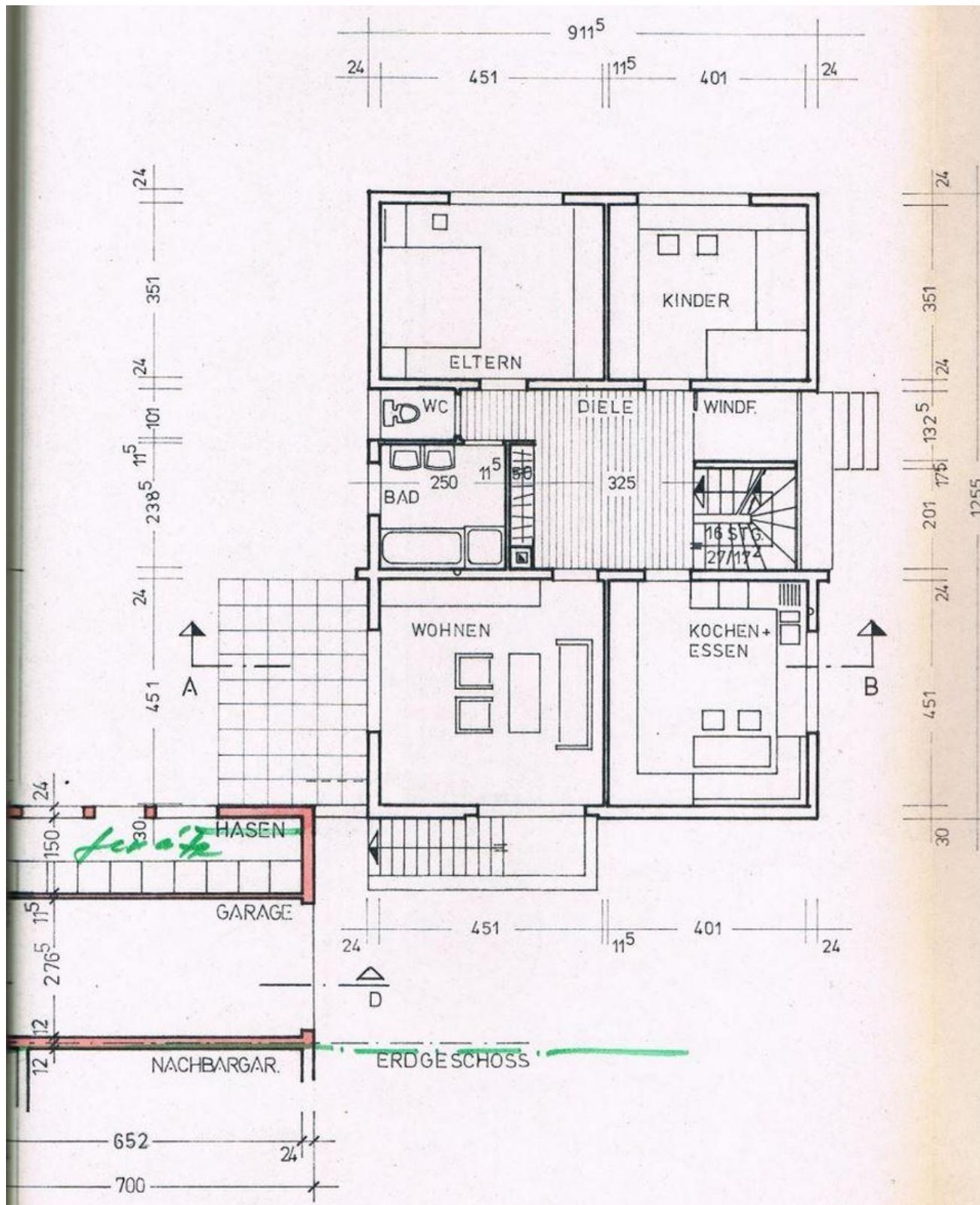
Geräteschuppen nach Norden

Exposé - Grundrisse



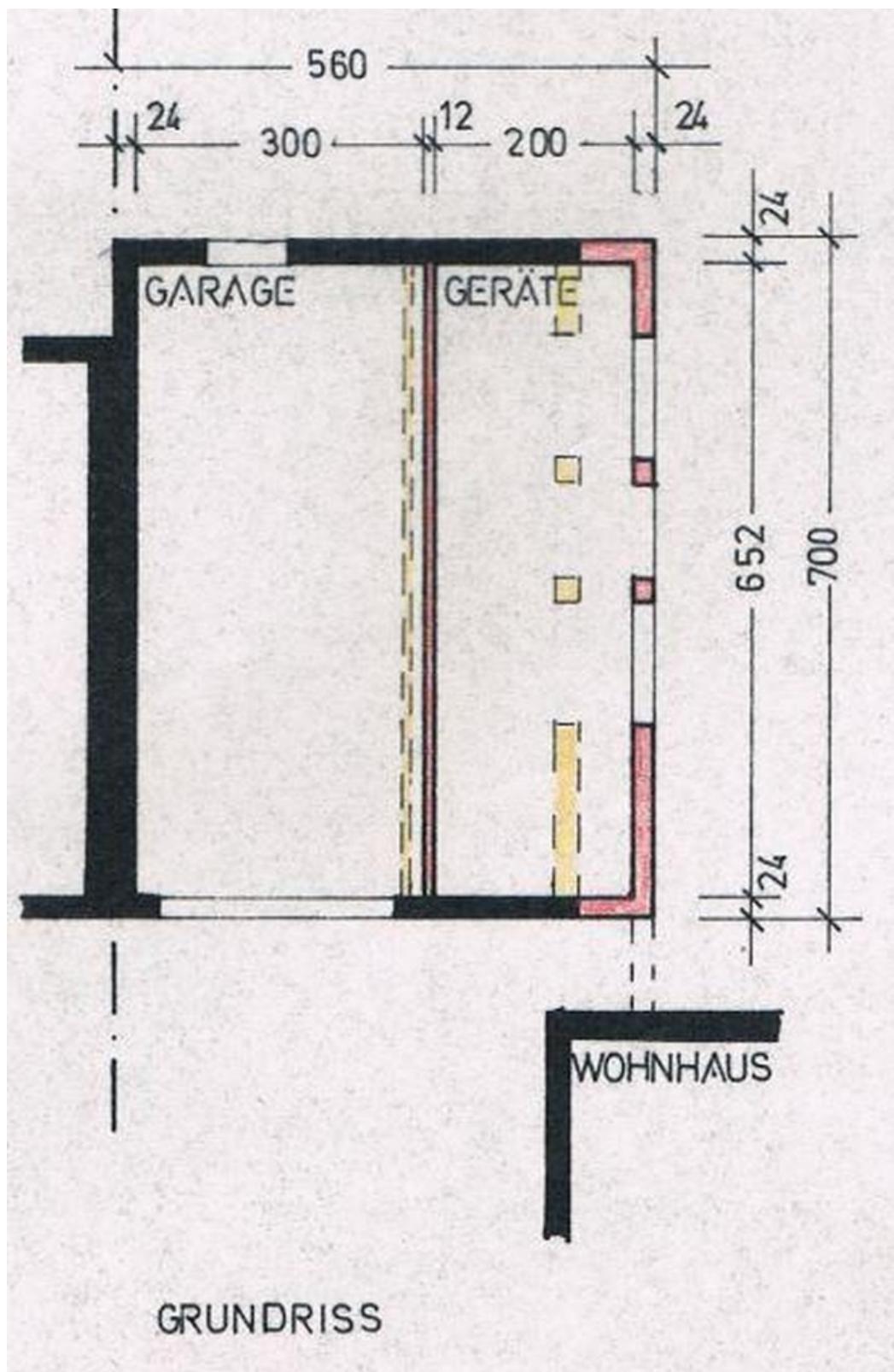
eigener Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



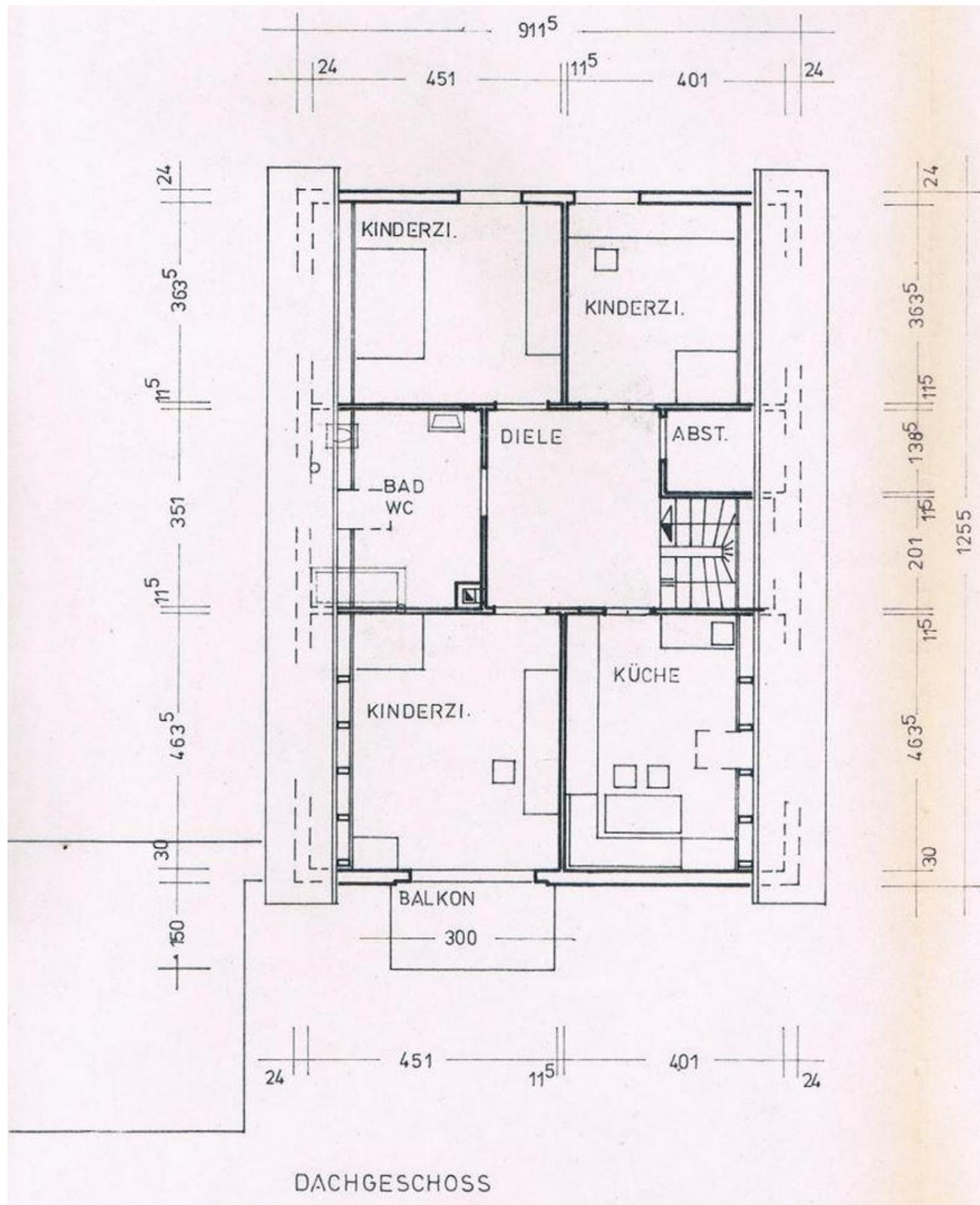
Grundriss EG - Garage inkorrekt

Exposé - Grundrisse



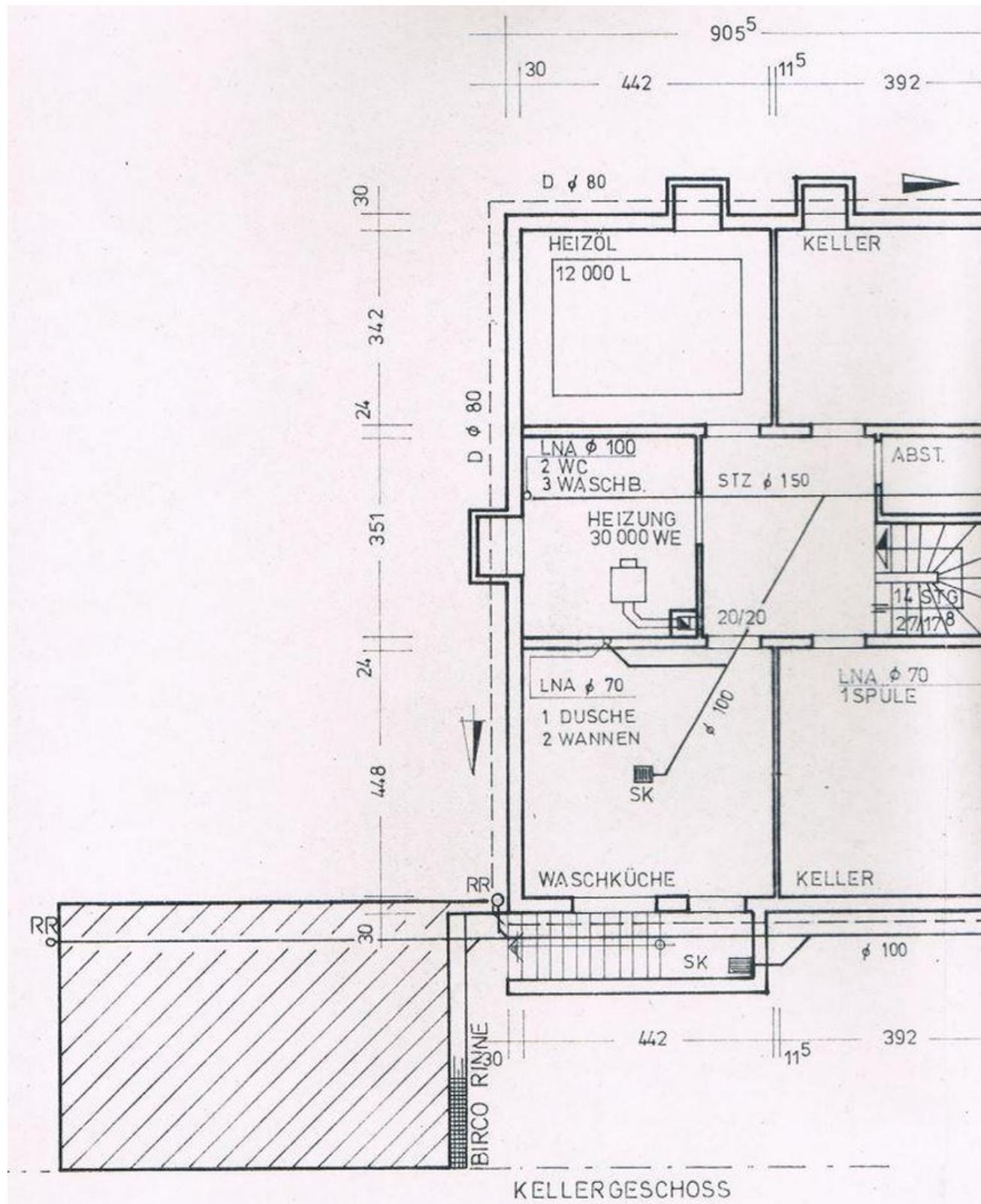
Garage/Schuppen korrekt

Exposé - Grundrisse



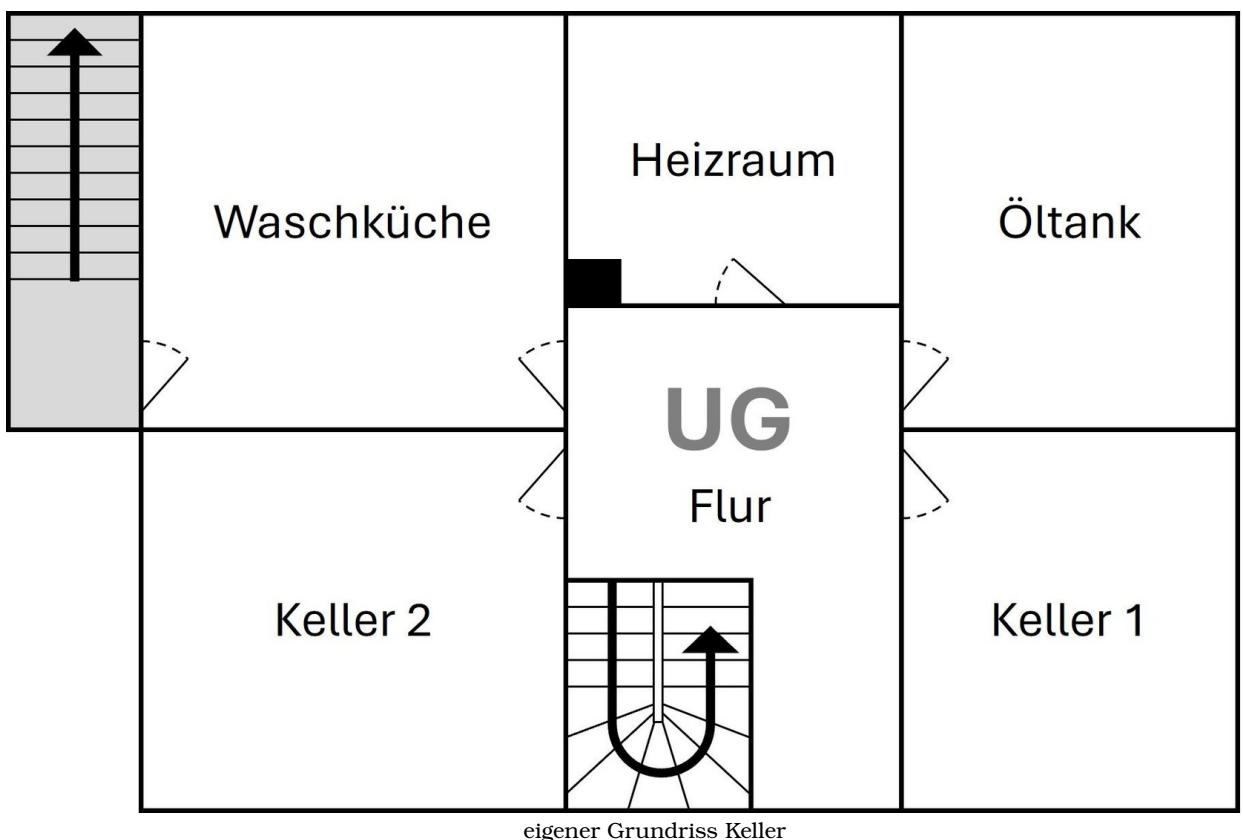
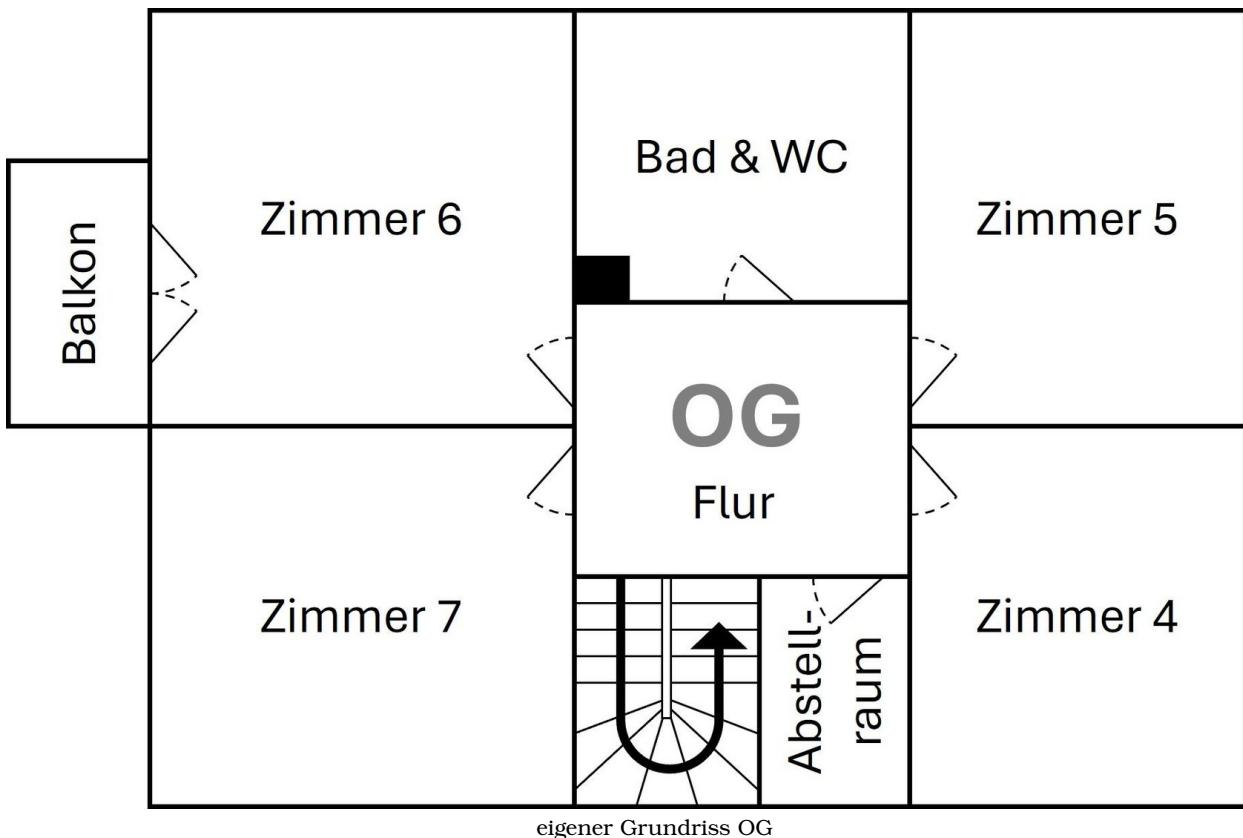
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

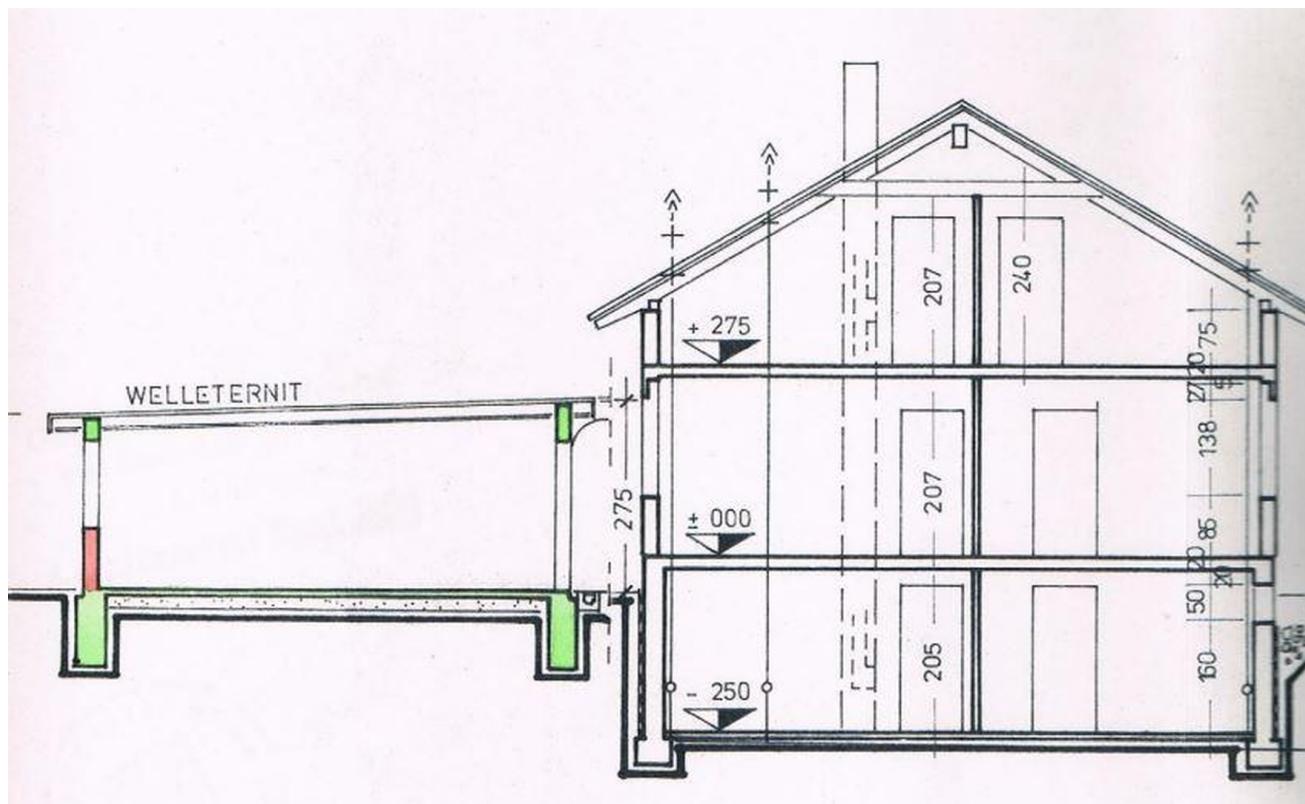


Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Aufriß