

# Exposé

## Einfamilienhaus in Epfendorf

**Gute Aussicht. Gute Chance. Gutes Haus. Reduzierter Preis od. extra Neubau möglich. s. Sonstiges**



Objekt-Nr. OM-414911

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **220.000 €**

78736 Epfendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	878,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	78,21 m²	Carports	1
Nutzfläche	42,52 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus präsentiert sich als wunderbarer Rückzugsort für alle, die das Besondere im Bodenständigen schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer überschaubaren, gut nutzbaren Wohnfläche, die Raum für individuelle Wohnideen lässt.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Gartenparadies, Spielfläche oder einfach als grüner Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Anbindung an das tägliche Leben und macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Paare, kleine Familien oder Individualisten mit Sinn für Potenzial.

Ein Haus, das nicht laut wirbt, sondern leise überzeugt.

Das Haus hat im anfahrbaren Basisgeschoss eine über 3 Meter hohe Garage, so dass auch ein Wohnmobil eingestellt werden kann oder eine Hebebühne um am Auto zu arbeiten.

## Ausstattung

Die klare Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung von Wohnen und Rückzug, während die hellen Räume eine freundliche Atmosphäre erzeugen.

Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Maßnahmen verleihen dem Objekt einen gepflegten Eindruck und ermöglichen einen zeitnahen Einzug.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

REDUZIERTER KAUFPREIS MÖGLICH:

Auf dem Grundstück ist ein weiteres Baufenster eingetragen = der Garten kann auch Baufeld sein. Diese Fläche ist im Kaufpreis enthalten. Sie muß jedoch nicht mit gekauft werden = wenn die zusätzliche Baufläche (noch) nicht mit gekauft wird, reduziert sich der Kaufpreis um den Bodenwert = € 85,00 pro qm.

NEUBAU ZUSÄTZLICH MÖGLICH:

Für einen Neubau auf dem Grundstück besteht bereits eine Planung.

Diese Planung kann mit erworben und übernommen werden.

Mehr Informationen zum möglichen Neubau erhalten Sie auf Wunsch,

## Lage

Eingebettet in eine angenehm ruhige Umgebung bietet die Immobilie ein Wohngefühl, das gleichermaßen Geborgenheit wie Freiraum vermittelt.

Es herrscht die idyllische, ländliche Ruhe und Gelassenheit eines Teilortes von Epfendorf am Neckar und die Freiheit, sehr schnell in Oberndorf am Neckar oder Rottweil am Neckar in das städtischen Einzugsgebiet und Flair zu kommen.

Ganz schnell ist man auf der Autobahn und damit auf dem Weg in die große, weite Welt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Obergeschoss bei Renovierung



Gute Aussichten



Erdgeschoss Teil bei Renovieru



# Exposé - Galerie



Alle Richtungen gut



Bad

# Exposé - Galerie



Far far away



Guten Appetit



# Exposé - Galerie



Dachisolierung

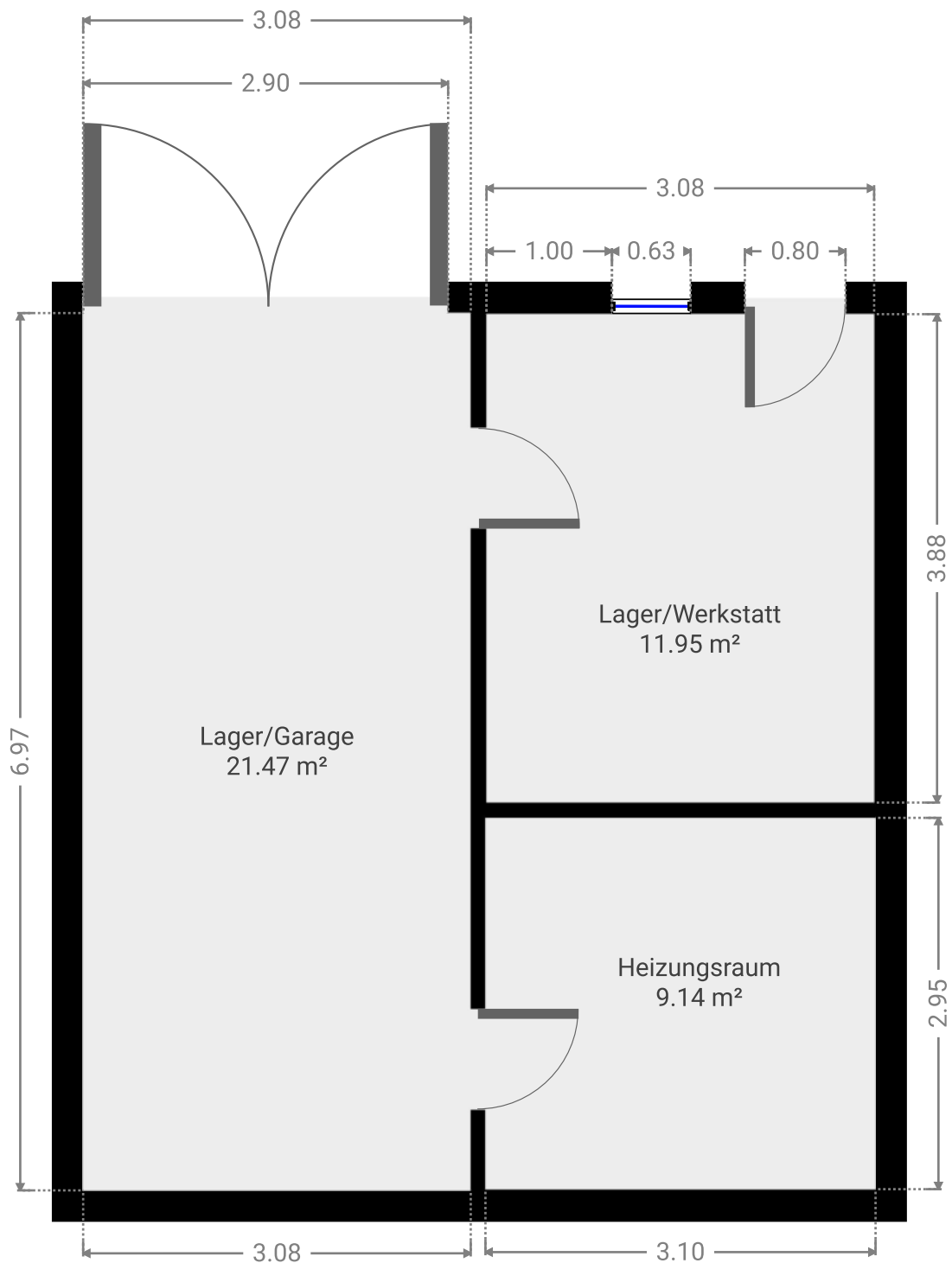


Nur schauen oder auch kaufen ?

# Exposé - Anhänge

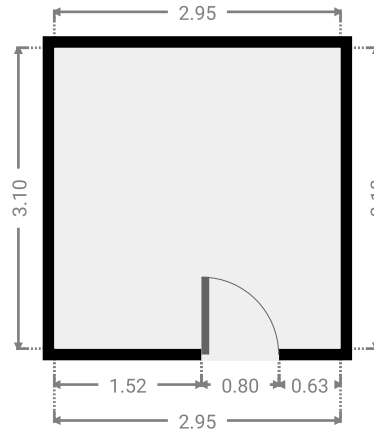
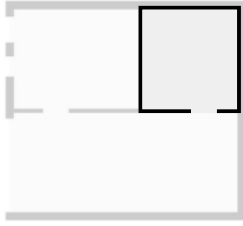
## 1. Grundrisse





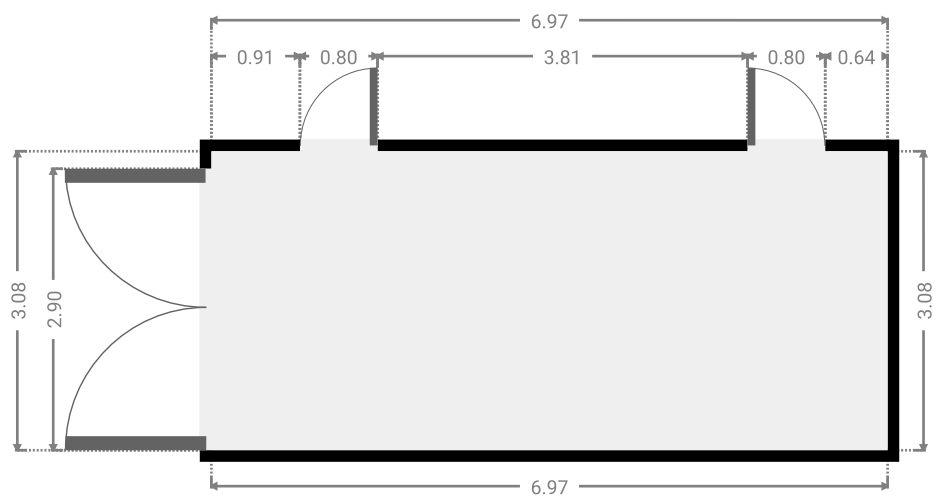
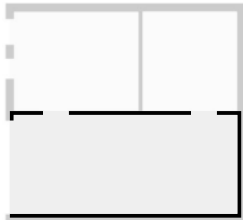
## ▼ Heizungsraum

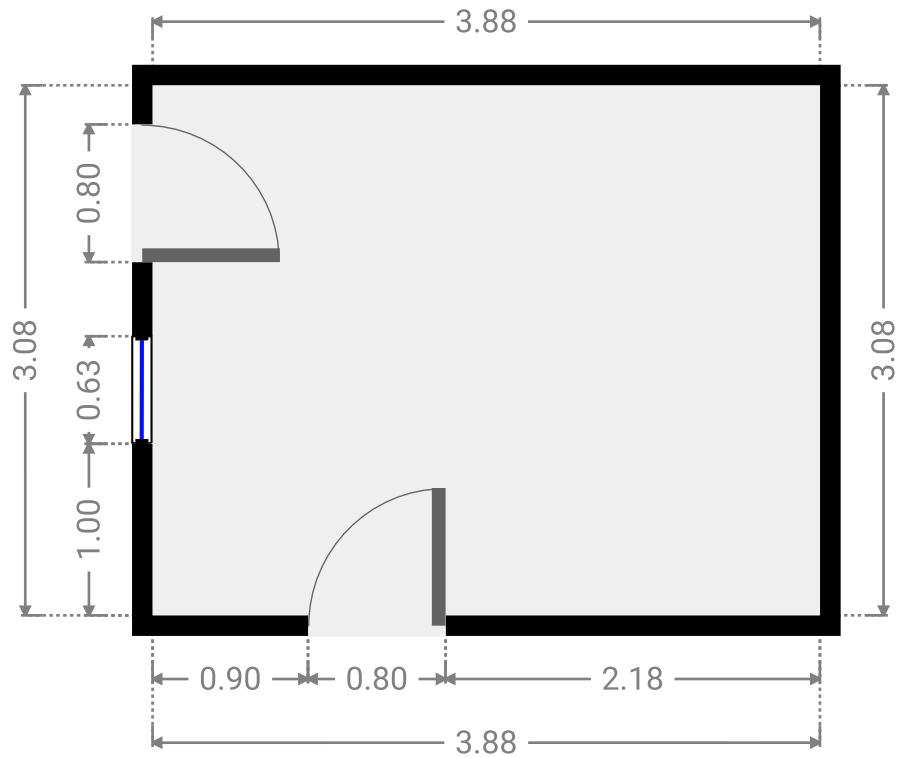
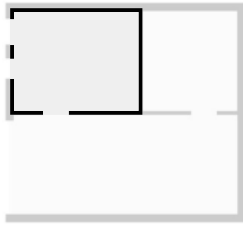
BREITE: 2.95 m • LÄNGE: 3.10 m  
BEREICH: 9.14 m<sup>2</sup> • UMFANG: 12.10 m



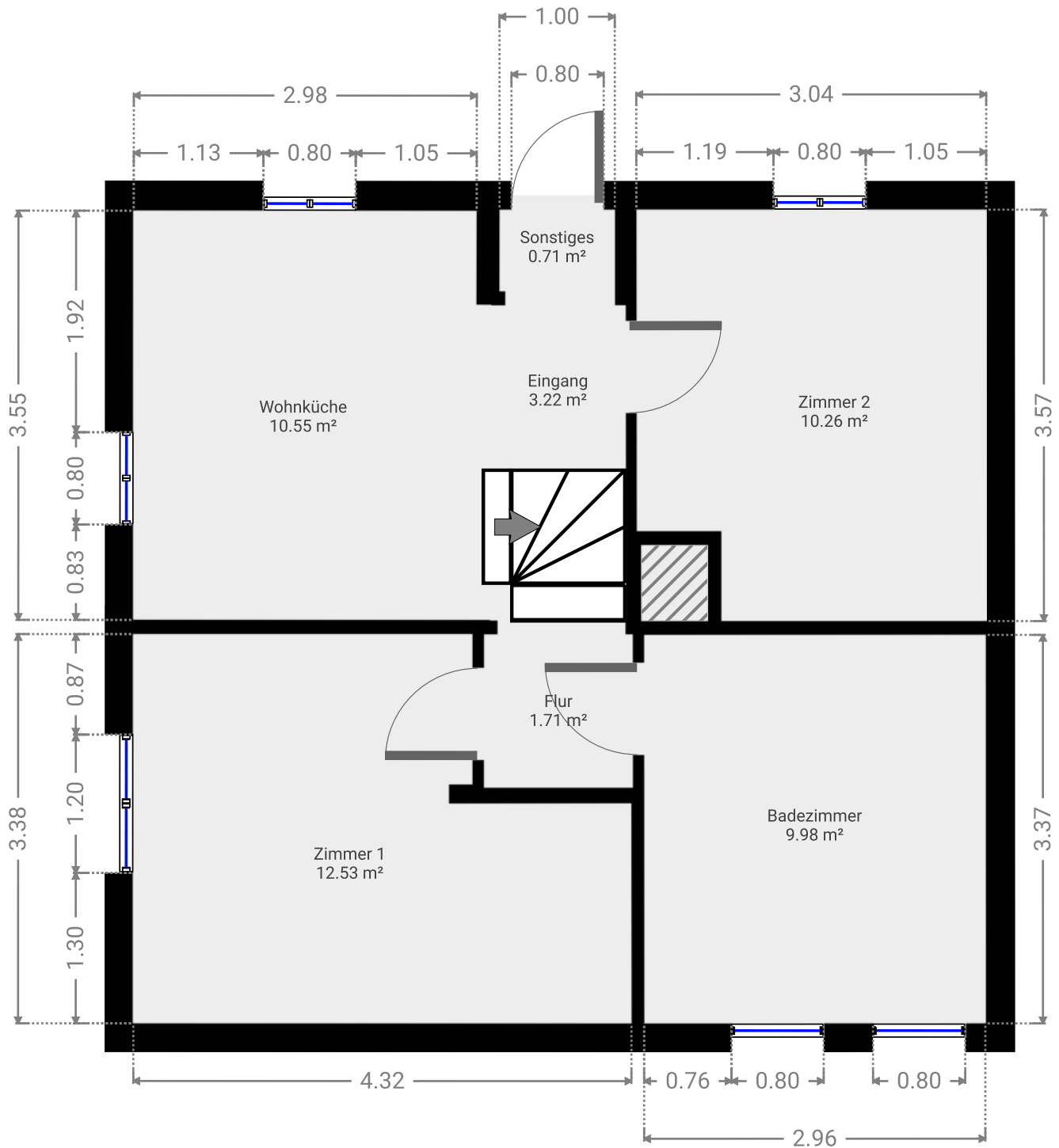
## ▼ Lager/Garage

BREITE: 6.97 m • LÄNGE: 3.08 m  
BEREICH: 21.47 m<sup>2</sup> • UMFANG: 20.10 m



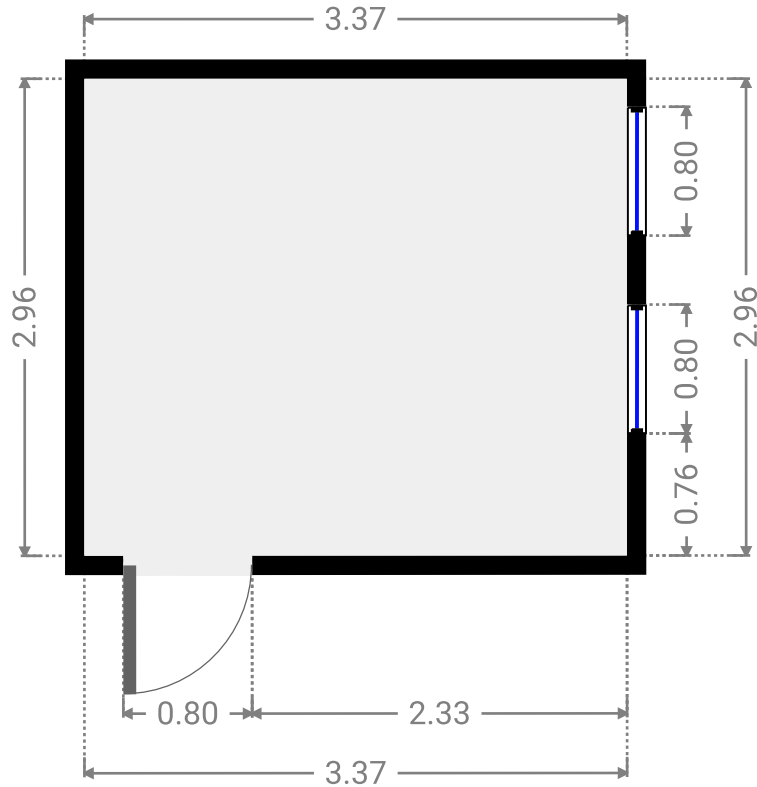
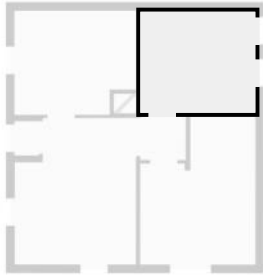






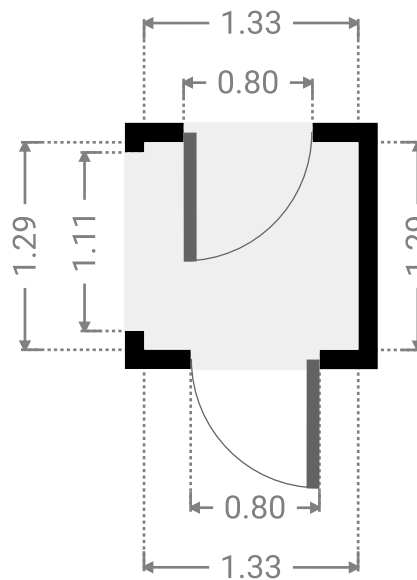
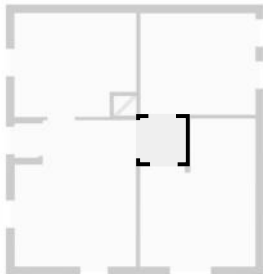
## ▼ Badezimmer

BREITE: 3.37 m • LÄNGE: 2.96 m  
BEREICH: 9.98 m<sup>2</sup> • UMFANG: 12.66 m



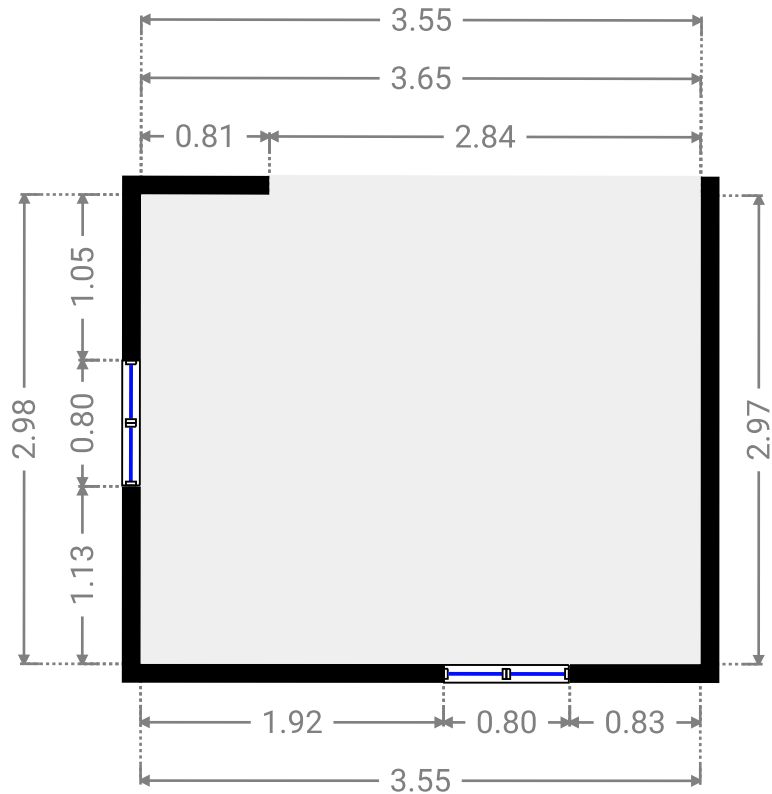
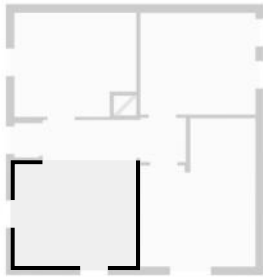
## ▼ Flur

BREITE: 1.33 m • LÄNGE: 1.29 m  
BEREICH: 1.71 m<sup>2</sup> • UMFANG: 5.24 m



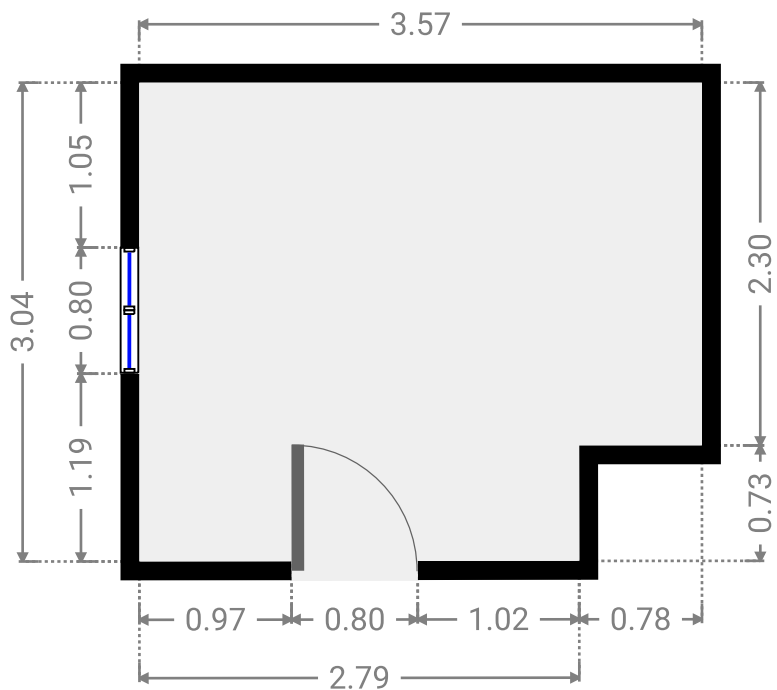
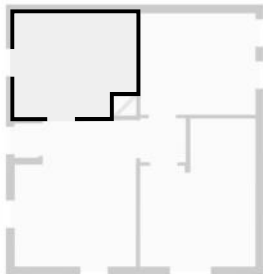
## ▼ Wohnküche

BREITE: 3.55 m • LÄNGE: 2.98 m  
BEREICH: 10.55 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.04 m



## ▼ Zimmer 2

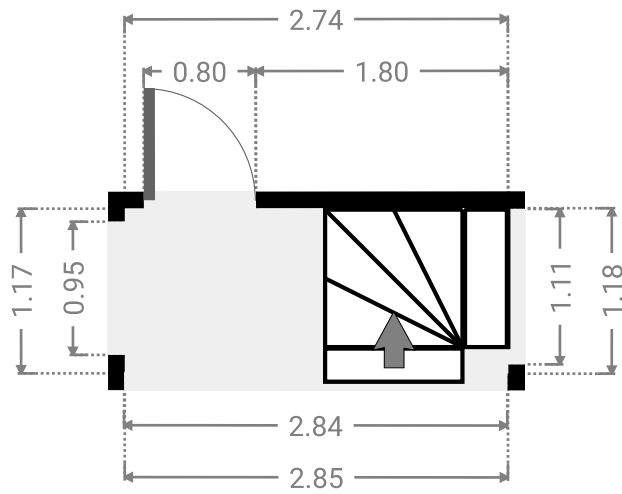
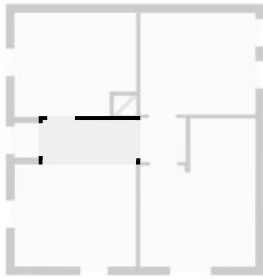
BREITE: 3.57 m • LÄNGE: 3.04 m  
BEREICH: 10.26 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.21 m





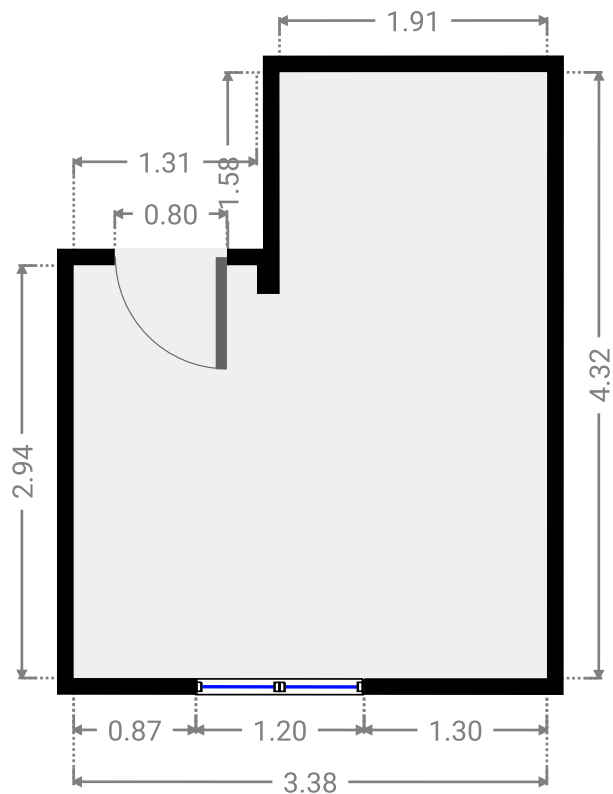
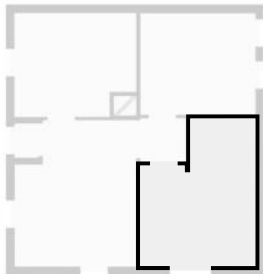
## ▼ Eingang

BREITE: 2.74 m • LÄNGE: 1.18 m  
BEREICH: 3.22 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.82 m



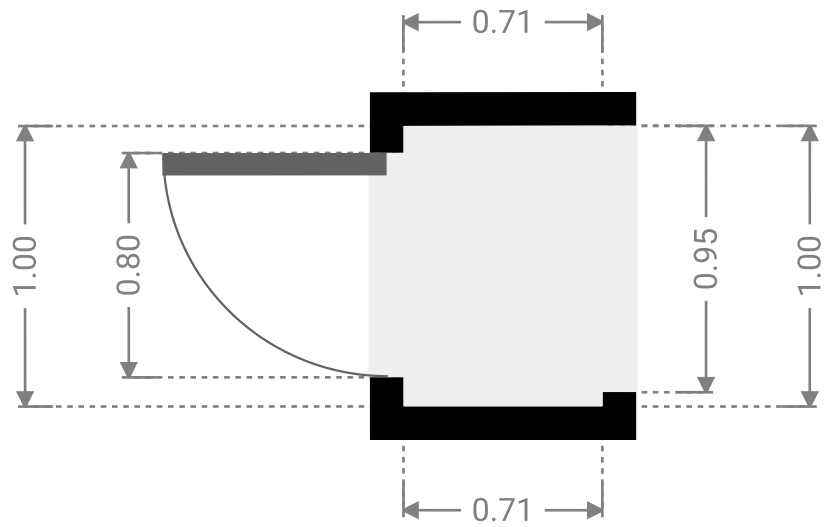
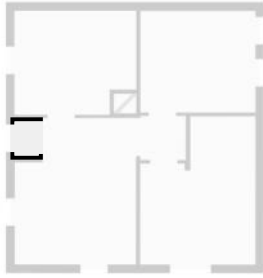
## ▼ Zimmer 1

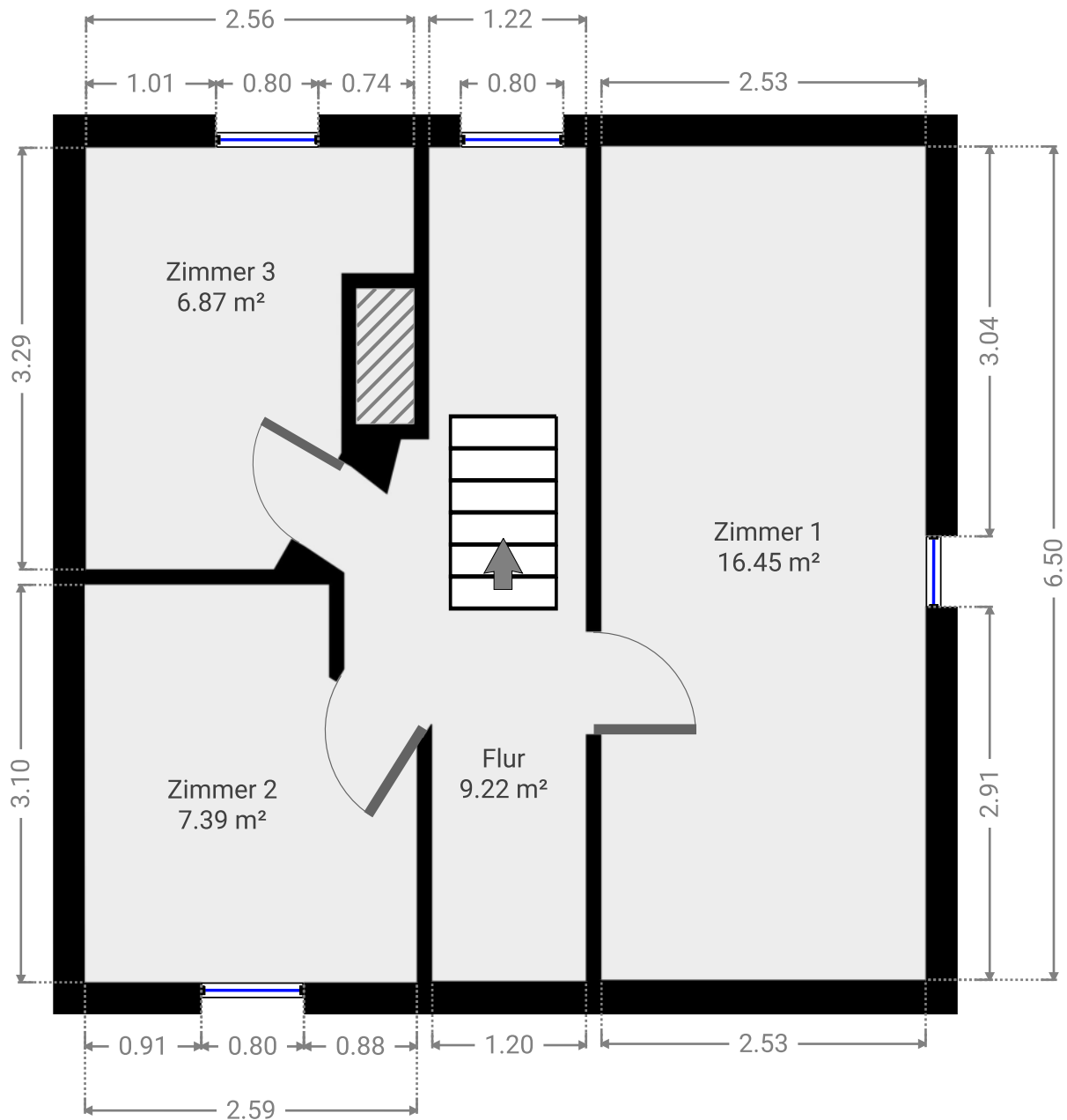
BREITE: 3.38 m • LÄNGE: 4.32 m  
BEREICH: 12.53 m<sup>2</sup> • UMFANG: 15.80 m



## ▼ Eingang

BREITE: 0.71 m • LÄNGE: 1.00 m  
BEREICH: 0.71 m<sup>2</sup> • UMFANG: 3.42 m

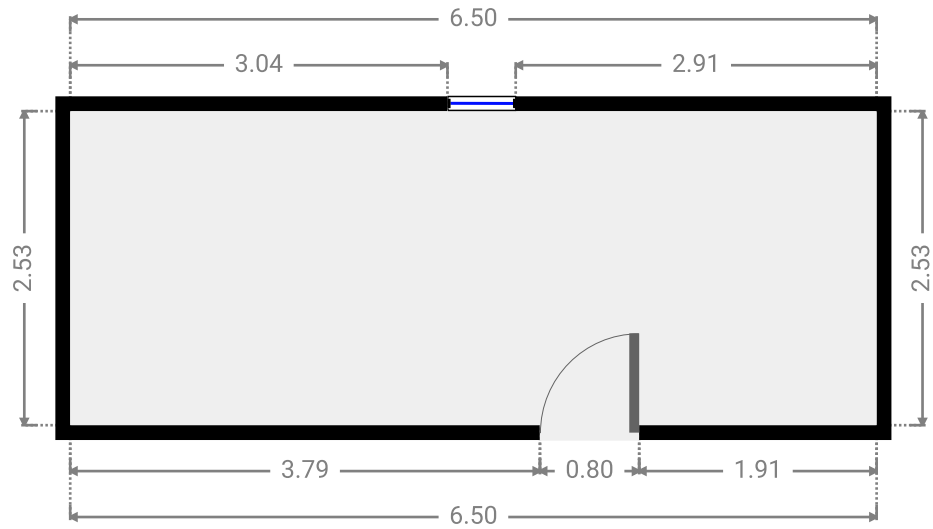
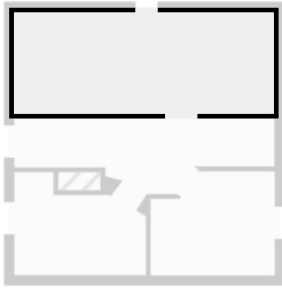






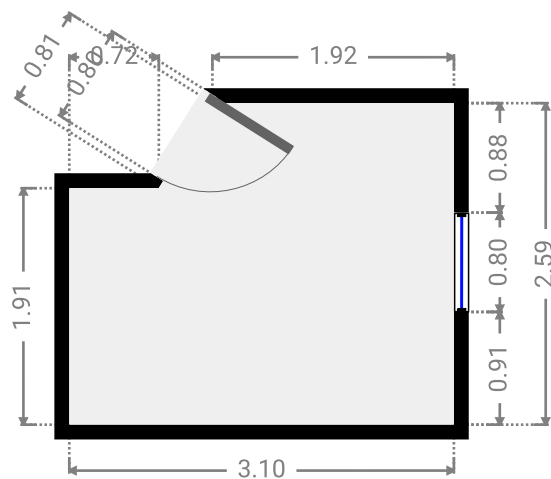
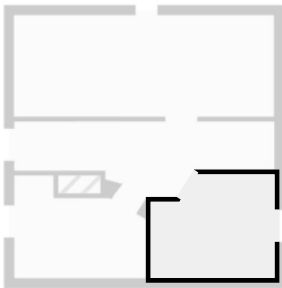
▼ **Zimmer 1**  
Dach

BREITE: 6.50 m • LÄNGE: 2.53 m  
BEREICH: 16.45 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.06 m



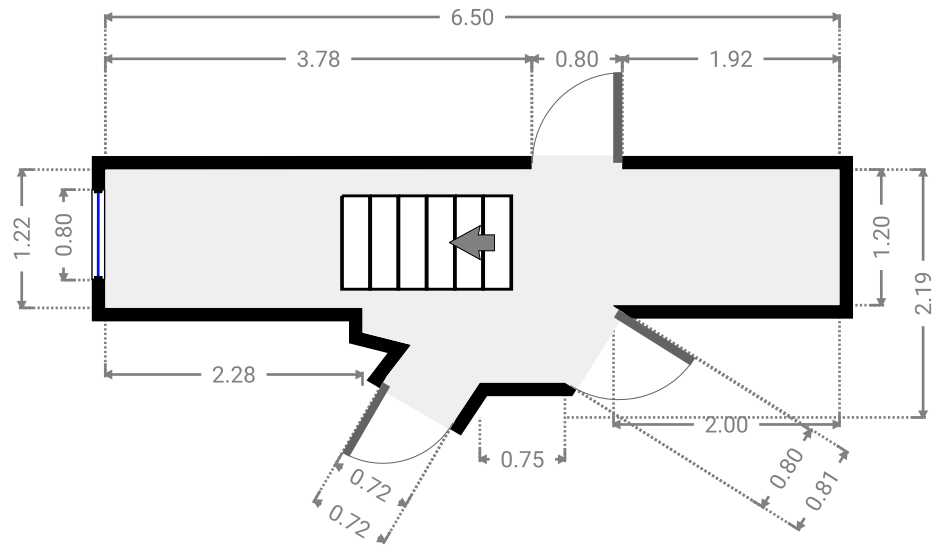
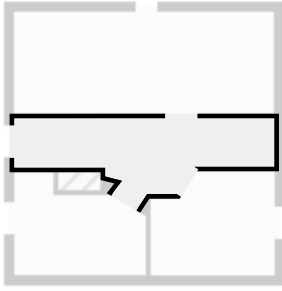
▼ **Zimmer 2**  
Dach

BREITE: 3.10 m • LÄNGE: 2.59 m  
BEREICH: 7.39 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.07 m



▼ **Flur**  
Dach

BREITE: 6.50 m • LÄNGE: 2.21 m  
BEREICH: 9.22 m<sup>2</sup> • UMFANG: 16.87 m



▼ **Zimmer 3**  
Dach

BREITE: 3.29 m • LÄNGE: 2.56 m  
BEREICH: 6.87 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.31 m

