

Exposé

Zweifamilienhaus in Bönningheim

Repräsentatives 2-Familienhaus mit Ausbaupotential in begehrter Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-416946**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Haug

Gustav-Werner-Straße 10
74357 Bönningheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	538,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	320,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privat-Verkauf

Repräsentatives Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential in begehrter Wohnlage von Bönningheim

Dieses architektonisch interessante Haus bietet eine ungewöhnlich solide und hochwertige Bauweise sowie eine gehobene Ausstattung.

Die großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung (4,5 Zimmer, ca. 156 qm) verfügt über einen einladenden Eingangsbereich. Dieser führt in ein repräsentatives Wohnzimmer mit riesigen Glasschiebetüren in den Garten. Vom Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang zu einer großen überdachten Terrasse, die entlang der Südseite in eine weitere Terrasse übergeht. Die geräumige Wohnküche bietet in einem großen Erker einen besonderen Essbereich. Auch die Gästetoilette ist etwas außergewöhnlich in einem Erker untergebracht.

Außerdem verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer mit Parkettboden und zwei weitere Zimmer, eines davon mit Ausgang auf eine separate Terrasse. Mit Ausnahme des Schlafzimmers ist die gesamte Wohnung mit Fußbodenheizung und zeitlos schönen Marmorböden ausgestattet. Außerdem hat die Wohnung eine Speisekammer und einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß.

Die wunderschöne, helle und großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung (3,5 Zimmer, ca. 125 qm) wurde erst später (ca. 2003) ausgebaut.

Sie hat folgende Vorzüge:

Mit drei großzügigen Zimmern und einem hellen einladenden Eingangsbereich mit einer Dachloggia hat die Wohnung einen besonders schönen Schnitt.

Große Dachflächenfenster mit elektrischen Rolläden, eine elektrische Markise der Dachloggia und vor allem eine gute Isolierung, sorgen dafür, daß die Wohnung im Sommer nicht zu warm wird.

Durch den hohen Kniestock entsteht ein höherer Raum mit weniger Dachschräge.

Außer der Dachloggia auf der Südseite hat die Wohnung und einen weiteren, größtenteils überdachten Balkon auf der Westseite. Diese können je nach Tageszeit und Witterung entsprechend genutzt werden.

Die Ausstattung ist sehr hochwertig. Sie bietet zeitlos moderne Einbaumöbel vom Schreiner in Küche, Flur und Badezimmer. Die Bodenbeläge bestehen aus Vollholz-Parkett (Eiche) und hochwertigen sandfarbenen Feinstein-Fliesen mit Natursteincharakter.

Im Untergeschoss bietet das Haus weiteren Wohnraum:

zwei Zimmer mit insgesamt ca. 39 qm.

sowie einen unausgebauten Schwimmbadraum als Ausbaureserve zur vielseitigen Nutzung (z.B. Wellness-Oase, Fitness- oder Therapieraum, Büro, zusätzliche Wohnung ...)

Ein weitere Besonderheit ist die außergewöhnlich große Doppelgarage, in der nicht nur zwei SUVs, sondern auch Fahrräder, Gartengeräte, Mülltonnen, Brennholz für den Kaminofen etc. Platz finden.

Das Gargentor ist vollständig mit Kupfer verkleidet, somit zeitlos beständig. Da es schwer ist wird es einfach elektrisch per Knopfdruck geöffnet und geschlossen.

Die Wohnungen im EG und DG haben jeweils eine separate Gasheizung (im DG von 2016, EG von 2013). Der Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt.

Das Baujahr des Hauses ist 1980,

wobei der Ausbau Dachgeschosses erst ca. 2003 erfolgte

Beide Wohnungen sind leerstehend und können ab sofort bezogen oder vermietet werden.

Weitere Infos und Besichtigung gerne auf Anfrage

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklerprovision.

Bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

solide hochwertige Bauweise und gehobene Ausstattung,

siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft in Ortsrandlage, aber dennoch kurzen Wegen zu zentralen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Gastronomie.

Bönnigheim bietet neben der Versorgung des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte , Bäcker, Metzger, eine gute Infrastruktur.

Hausarztpraxen, Fachärzte, Apotheken befinden sich im Stadtzentrum.

Öffentliche Anbindung besteht durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle sowie die nahegelegenen Bahnhöfe in Kirchheim a.N. und Bietigheim-Bissingen.

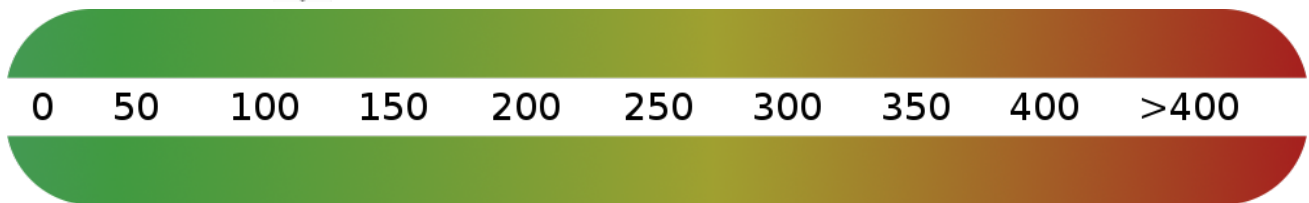
Neben Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, die direkt vom Haus weg in die umliegende Natur (Felder, Weinberge, Wälder) führt, gibt es zahlreiche Vereinsangebote sowie kulturelle Veranstaltungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Wohnküche

Exposé - Galerie



EG überdachte Terrasse



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Home-Office/ Kinder-Zi.

Exposé - Galerie



EG Gästetoilette



EG Kinder-Zi. mit kl. Terrasse

Exposé - Galerie



EG Terrasse entlang des Hauses



Hauseingang / Garagenzufahrt

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Gästetoilette



DG Eingang mit Dachloggia

Exposé - Galerie



DG Dachloggia



DG Flur

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Zimmer 1 mit Westbalkon

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2 mit Westbalkon



überdachter Westbalkon

EXPRESS-PASS 158253 <http://www.e-np19-SS-2988.de>

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 31.03.2026 Registrierungsnummer ² BW-2016-00886534
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Gustav-Werner-Straße 10, 74357 Bönnigheim	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1979	
Baujahr Wärmeerzeuger ⁴	2014	
Anzahl Wohnung	2 (Wohnfläche: 296,0 m ²)	
Gebäudefußfläche (A _{eff})	399,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Gas / Gas	
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Verwendung: <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudefußfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.
Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.
Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

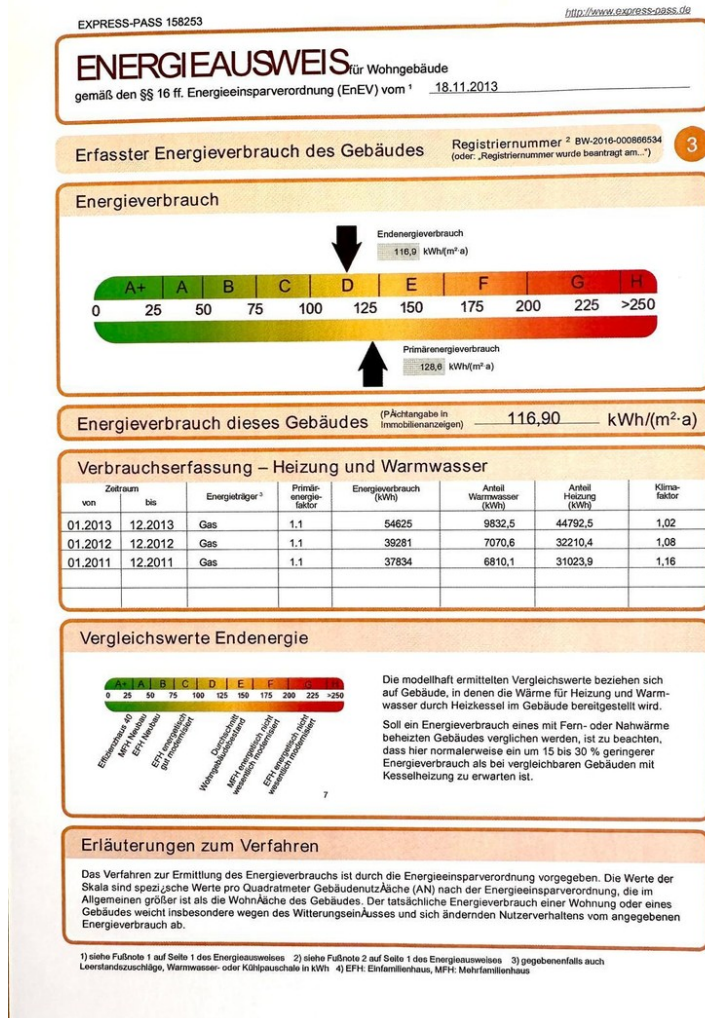
Aussteller: Dr. Johannes Liess

Express-Pass Lüchow 8 17179 Altkalen Datum: 31.03.2016

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung ersatzweise die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ Bei Wärmeerzeugern Baugruppen der Energieerzeugung

Energieausweis, S. 1

Exposé - Galerie



Energieausweis, S.2

Exposé - Grundrisse



EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



DG Grundriss

Exposé - Grundrisse



UG Grundriss