

Exposé

Doppelhaushälfte in Wendlingen am Neckar

Vielversprechende Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit Garten



Objekt-Nr. OM-424929

Doppelhaushälfte

Verkauf: **440.000 €**

73240 Wendlingen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	281,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	172,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Durch den Vorgarten erreichen Sie die Haustür zu ihrem neuen Heim. Die Doppelhaushälfte ist sofort beziehbar und befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die Heizung wurde 1987 erneuert. Falls Sie später auf eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe umsteigen möchten, findet sich vor dem Haus ein günstiger Platz. Kabelanschluss sowie Leerrohre für einen noch zu beauftragenden Glasfaseranschluss sind vorhanden.

Das Haus belohnt Sie für den Aufwand der Renovierung mit viel Platz für schöne Erinnerungen. Ob beim Kochen mit Blick in den Vorgarten, beim Entspannen auf der ruhigen Südwest Terrasse oder dem Balkon mit Blick in den hinteren Garten. Im großzügigen, sonnendurchflutenden, offenen Ess- und Wohnzimmer finden Familie und Gäste Platz. In den oberen Stockwerken bieten fünf weitere Räume die Möglichkeit für Rückzugsorte, Büro, Kinderzimmer oder andere Nutzungsarten.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen 3 Abstellkammern (eine im ersten Stock, zwei im zweiten Stock) und ein Dachboden. Dieser ist bisher jedoch nicht isoliert. Der großzügige Keller beherbergt den Heizungsraum mit ehemaligem, jetzt nutzbarem Tankraum, einen Vorratsraum, einen Waschkeller mit Gartenzugang und daneben den großen beheizbaren Hobbyraum.

Das Auto kann bequem in der angrenzenden Garage oder auf dem Außenstellplatz vor der Garage abgestellt werden. So kommt man ohne Kratzen durch den Winter.

Ausstattung

- Fertigarage mit Wasseranschluss, Stromversorgung und Durchgang zum Garten
- Außenstellplatz
- Voll unterkellert
- Werkstatt / Hobbyraum
- Waschküche mit Außenzugang
- Garten
- Terrasse (Südwest-Ausrichtung)
- Vorgarten
- WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne und WC
- Balkon (Südwest-Ausrichtung)
- Parkett, PVC-Parkettmuster, Teppichboden und Fliesenböden
- Dachboden (nicht isoliert)
- Ölzentralheizung (temperaturgeführt) mit Erdtank im Vorgarten
- Isolierglasfenster in Holz-Aluminium Ausführung
- Kabelanschluss und Leerrohre für Glasfaseranschluss

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Laut Gesetzgeber ist aktuell mindestens eine Dämmung des Dachs innerhalb einer 2 Jahresfrist vorgeschrieben. (Orientierungsangebot liegt vor)

Für die energetische Sanierung des Objekts sind diverse staatliche Förderungen möglich.

Lage

Wendlingen ist eine Kleinstadt mit rund 16.000 Einwohnern im Landkreis Esslingen. Die Doppelhaushälfte ist in einem ruhigen, älteren Wohngebiet am Ortsrand gelegen. Wenige Meter entfernt bieten sich schöne Obstbaumwiesen für Spaziergänge an. Im Sommer auch mit dem Ziel sich anschließend im Freibad zu erfrischen.

Wendlingen bietet alles, was man für den Alltag braucht, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Spielplätze, Sportpark mit Freibad, Schulen, Restaurants, Ärzte, Die Haltestelle des Bürgerbusses liegt in nur 50m Entfernung und ermöglicht so eine bequeme Fahrt für alle Besorgungen in Wendlingen.

Wen es in größere Städte zieht, erreicht in nur wenigen Minuten die Autobahn (A8) und den Regionalbahnhof mit direkten Verbindungen nach Stuttgart (ca. 25 Min.), oder Tübingen sowie das S-Bahnnetz Stuttgart.

Für Fernreisende gibt es mit der Direktbusverbindung ab Wendlingen zum Flughafen Stuttgart eine schnelle autofreie Alternative.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad OG

Exposé - Galerie



Eltern OG



Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



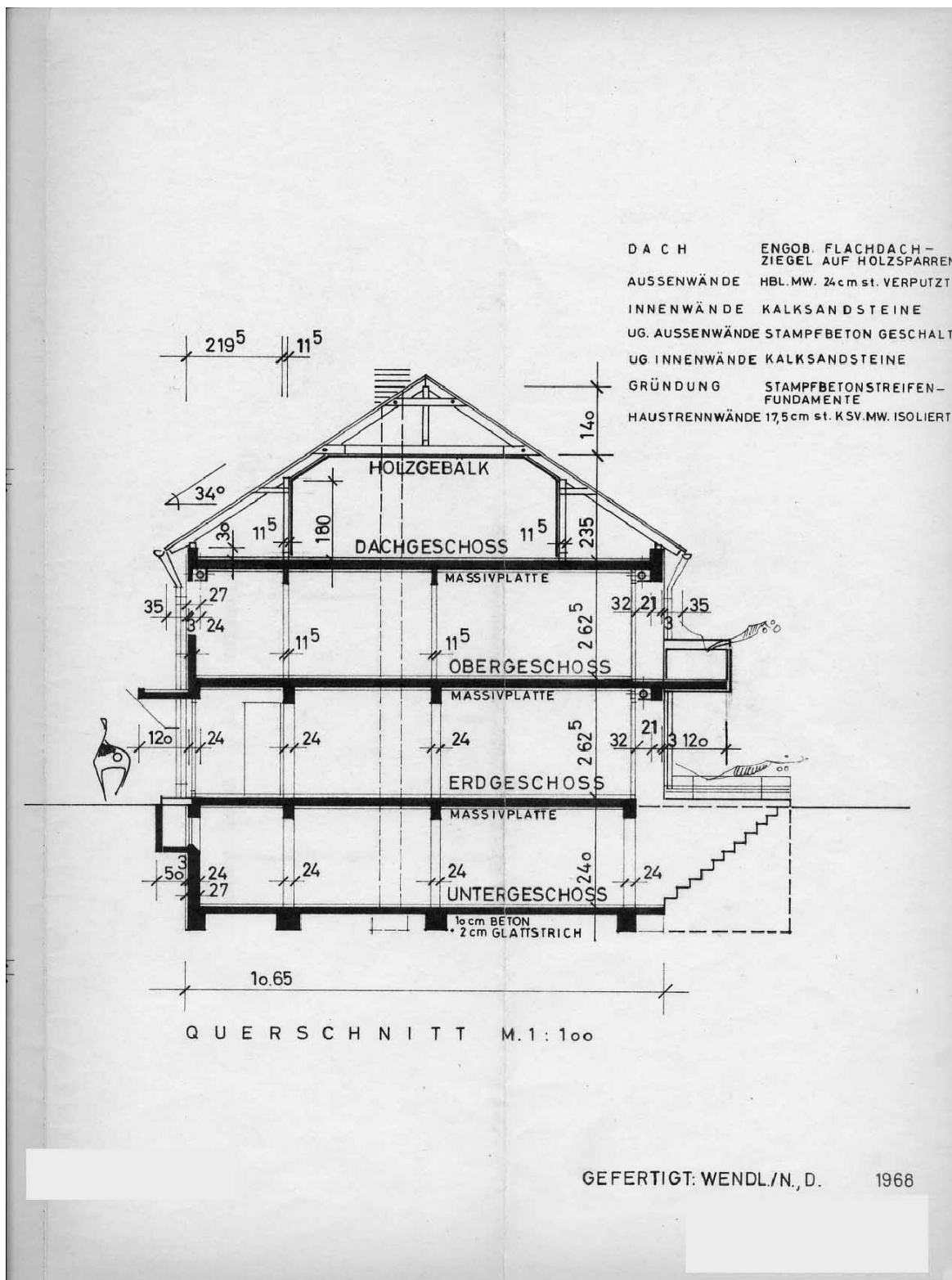
Bühne DG

Exposé - Galerie



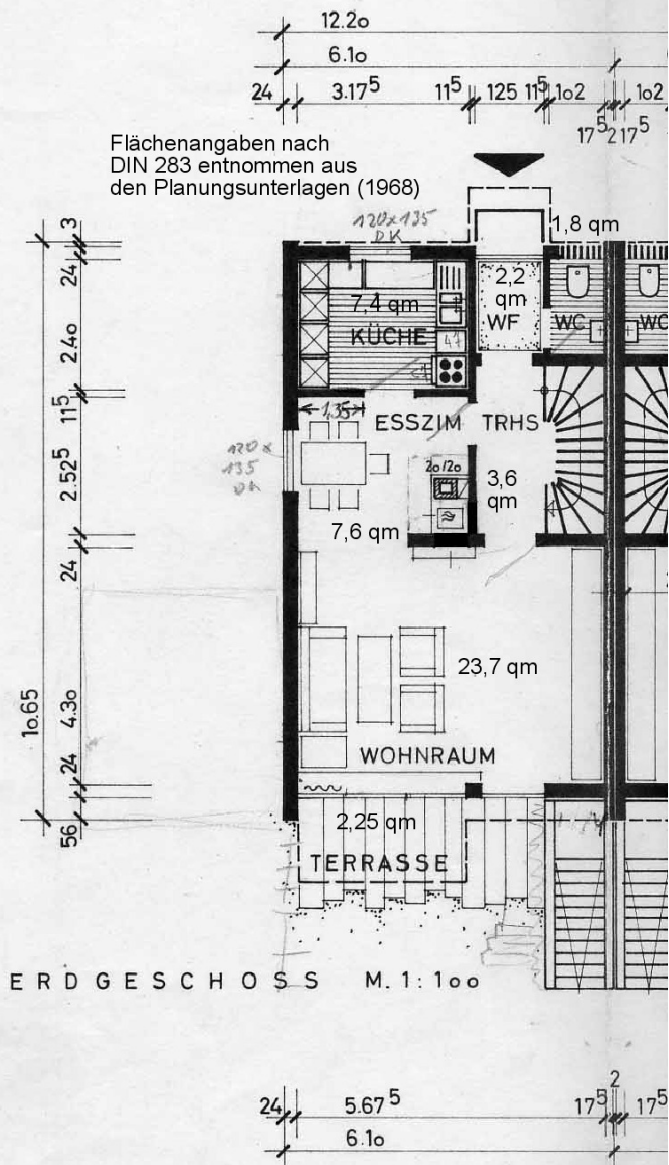
Zimmer DG

Exposé - Grundrisse



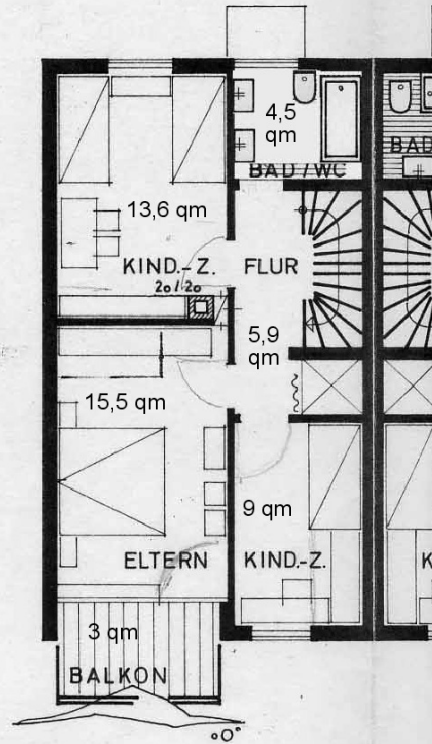
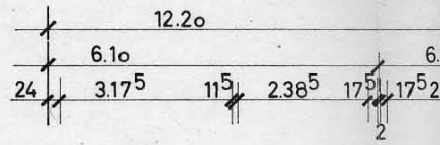
Exposé - Grundrisse

W E N D L I N G E N / N
BAUGEBIET „AM BERG“

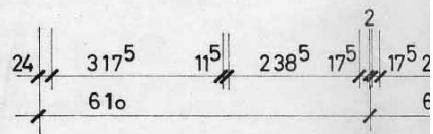


Exposé - Grundrisse

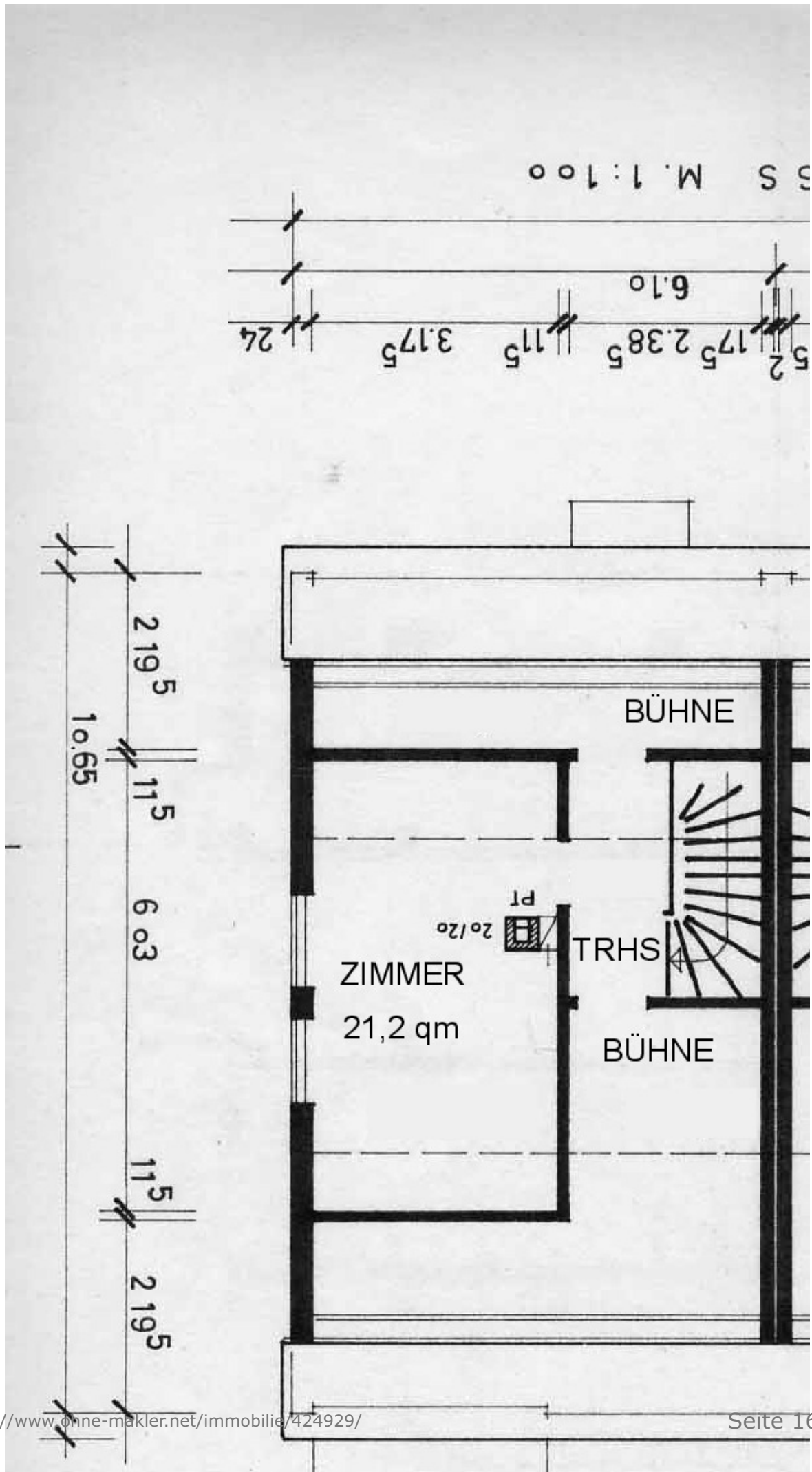
W E N D L I N G E N / N.
B A U G E B I E T „A M B E R G“



O B E R G E S C H O S S M . 1 : 1 0 0



Exposé - Grundrisse



SS M. 1:100

BÜHNE

TRHS

BÜHNE

ZIMMER
21,2 qm

P1
20/20

2195

1065

115

603

115

2195

24

3175

115

2385

175

610

52

Exposé - Grundrisse

