

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gärtringen

**Attraktive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung,  
Kamin und viel Platz für die ganze Familie**



Objekt-Nr. **OM-426818**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:  
Beate Manssdörfer-Barbov

71116 Gärtringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Gärtringen überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, eine durchdachte Raumaufteilung über vier Etagen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit zusätzlicher Vermietungsoption – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die offene und einladende Atmosphäre. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Parkettboden geht fließend in die Küche über. Der Kaminofen sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Flur.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese verfügt über einen eigenen Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich hervorragend zur Vermietung, als Homeoffice oder für Familienangehörige. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

Ausstattung im Überblick:

- Ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer + Einliegerwohnung
- Offener Wohn-/Essbereich
- Kaminofen
- Zwei Badezimmer + Gäste-WC
- Parkett-, Kork- und Fliesenböden
- Gasheizung
- Baujahr 2003

Fazit:

Ein vielseitiges Zuhause mit viel Platz, durchdachter Aufteilung und zusätzlichem Potenzial durch die Einliegerwohnung – perfekt für alle, die Wohnen und Flexibilität verbinden möchten.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Einliegerwohnung

Schwedenofen

Korklaminat fast im ganzen Haus.

Wohnbereich Parket

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Gärtringen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der Bahnhof sind bequem erreichbar – ideal für Familien und Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Frontansicht | Garage

# Exposé - Galerie



Rückansicht | Terrasse



Rückansicht | Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Seite | ELW



Seite | Abgang ELW

# Exposé - Galerie



EG | Treppenhaus



EG | Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG | Gästetoilette



EG | Küche

# Exposé - Galerie



EG | Kaminofen Essbereich



1. OG | Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG | Zimmer 1

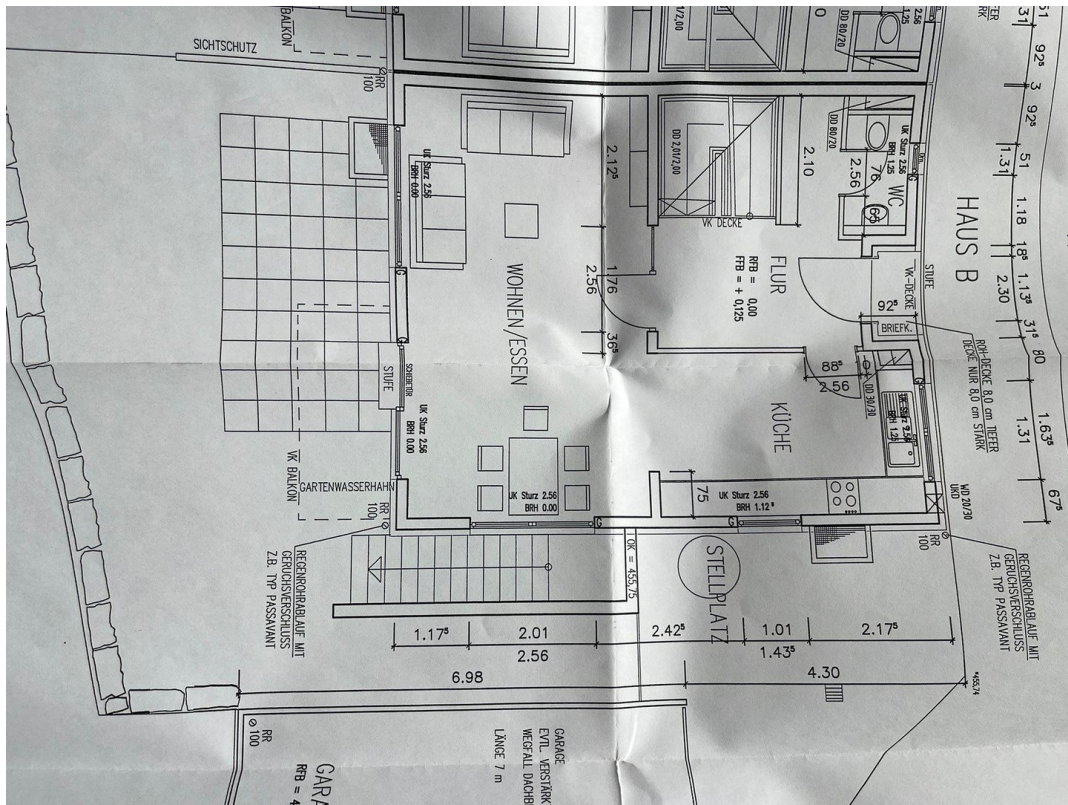


OG | Zimmer 2

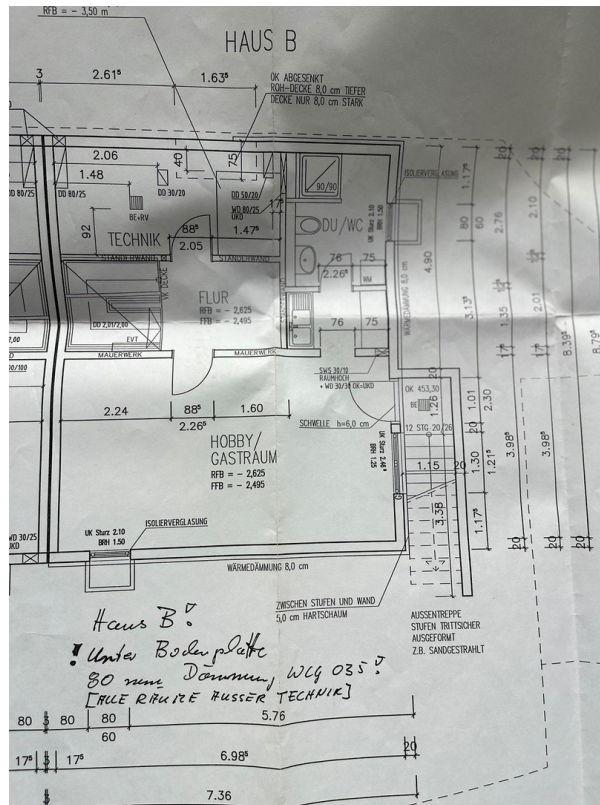
# Exposé - Galerie



OG | Bad



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

