

Exposé

Einfamilienhaus in Wurmberg

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Scheune und Garten**



Objekt-Nr. OM-428916

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

75449 Wurmberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	396,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnensemble bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, attraktiver Lage und wertvollem Ausbaupotenzial. Auf einem zentral gelegenen Grundstück im historischen Ortskern von Wurmberg befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, eine vielseitig nutzbare Scheune sowie ein eigener Gartenbereich hinter dem Nebengebäude.

Das Hauptgebäude wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2001 und 2004 im Rahmen eines umfangreichen Ortskernsanierungsprogramms technisch wie optisch modernisiert. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde im Zuge dieser Maßnahmen vollständig neu ausgebaut und bietet sich zur Vermietung oder zur Nutzung als separater Wohnbereich an. Die direkt angrenzende Scheune eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte zu realisieren – ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Ausstattung

Durchgeführte Sanierung (2001-2004)

- Erneuerte Drainage und Bitumenabdichtung im Erdreich
- Öl-Zentralheizung (Viessmann) mit neuer Verrohrung, Heizkörpern, Öltanks und teilweise Fußbodenheizung
- Kaminanlage und Kaminverkleidung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Feststoff-Brennofen
- Komplette Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation inkl. Zählerschrank und Unterverteilungen
- Kunststofffenster mit Rollläden sowie neuen Fensterbänken innen und außen
- Aluminium-Haustüren
- Neue Dacheindeckung, Dachrinnen, Verkleidungen und Aufsparrendämmung
- Neue Vordächer
- Vollständiger Umbau der Kellerräume zur Einliegerwohnung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Hohe Nutzungsflexibilität: Wohnen, Vermieten, Mehrgenerationenmodell oder Ausbau der Scheune
- Gepflegter Zustand durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen
- Scheune mit Ausbaupotential zur Doppelhaushälfte
- Attraktive zentrale Ortskernlage mit guter Infrastruktur
- Eigener Gartenbereich hinter der Scheune
- Glasfaser- und DSL-Verfügbarkeit

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage im alten Ortskern von Wurmberg, direkt gegenüber der Evangelischen Kirche. Öffentliche Parkplätze stehen unmittelbar gegenüber zur Verfügung.

Fußläufig erreichbar: - Einkaufsmöglichkeiten - Öffentliche Verkehrsmittel - Dienstleister des täglichen Bedarfs

Ein Glasfaseranschluss sorgt für moderne, schnelle Internetverbindungen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Scheune



Garten / Nutzgarten

Exposé - Galerie



Garten



Einliegerwohnung

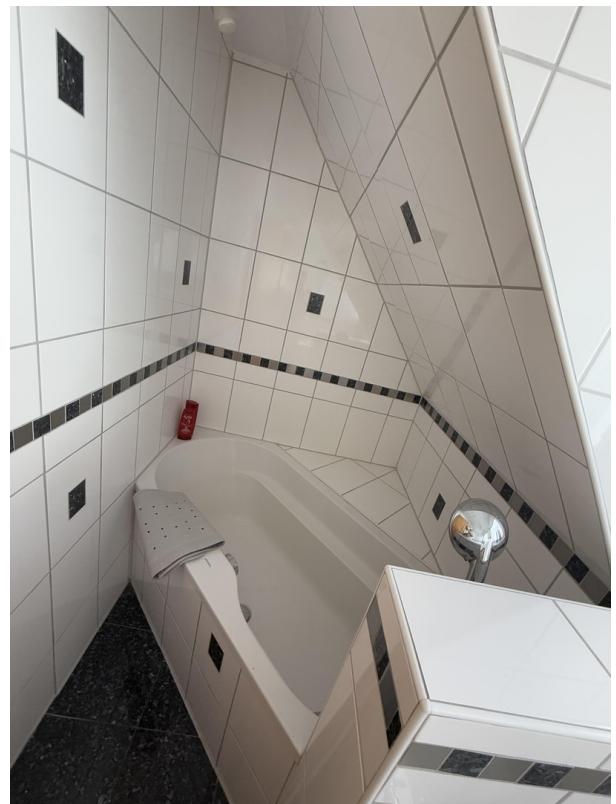
Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Bad OG



Bad OG mit Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Heizraum

Exposé - Galerie



Heizung



Ansicht Süd-West



Terrasse

Exposé - Galerie

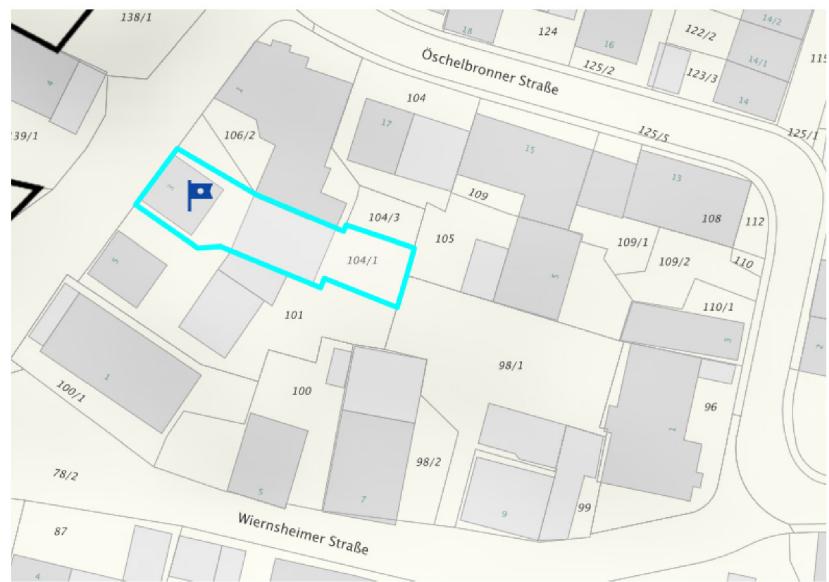


Treppe EG-OG



Wohnbereich EG mit Kaminofen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose gesamt

Exposé – Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Scheune und Garten

Adresse: Gollmerstraße 3, 75449 Wurmberg

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnensemble bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, attraktiver Lage und wertvollem Ausbaupotenzial. Auf einem zentral gelegenen Grundstück im historischen Ortskern von Wurmberg befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, eine vielseitig nutzbare Scheune sowie ein eigener Gartenbereich hinter dem Nebengebäude.

Das Hauptgebäude wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2001 und 2004 im Rahmen eines umfangreichen Ortskernsanierungsprogramms technisch wie optisch modernisiert. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde im Zuge dieser Maßnahmen vollständig neu ausgebaut und bietet sich zur Vermietung oder zur Nutzung als separater Wohnbereich an. Die direkt angrenzende Scheune eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte zu realisieren – ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Wohnflächen & Gebäudeaufteilung

- **Haupthaus (EG + DG):** ca. 120 m² Bruttogeschoßfläche
- **Einliegerwohnung (UG):** ca. 40 m² Bruttogeschoßfläche
- **Bauart:** Massivbauweise mit Styropor-Isolierung
- **Zusätzlich:** Scheune mit Ausbaupotenzial zur Doppelhaushälfte, Gartenfläche hinter der Scheune

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage im alten Ortskern von Wurmberg, direkt gegenüber der Evangelischen Kirche. Öffentliche Parkplätze stehen unmittelbar gegenüber zur Verfügung.

Fußläufig erreichbar: - Einkaufsmöglichkeiten - Öffentliche Verkehrsmittel - Dienstleister des täglichen Bedarfs

Ein Glasfaseranschluss sorgt für moderne, schnelle Internetverbindungen.



Ausstattung & durchgeführte Sanierungen (2001–2004)

- Erneuerte Drainage und Bitumenabdichtung im Erdreich
- Öl-Zentralheizung (Viessmann) mit neuer Verrohrung, Heizkörpern, Öltanks und teilweise Fußbodenheizung
- Kaminanlage und Kaminverkleidung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Feststoff-Brennofen
- Komplette Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation inkl. Zählerschrank und Unterverteilungen
- Kunststofffenster mit Rollläden sowie neuen Fensterbänken innen und außen
- Aluminium-Haustüren
- Neue Dacheindeckung, Dachrinnen, Verkleidungen und Aufsparrendämmung
- Neue Vordächer
- Vollständiger Umbau der Kellerräume zur Einliegerwohnung

Anstehende Maßnahmen

- Malerarbeiten an der Fassade
- Neues Geländer am Eingang der Einliegerwohnung

Besonderheiten des Angebots

- Hohe Nutzungsflexibilität: Wohnen, Vermieten, Mehrgenerationenmodell oder Ausbau der Scheune
- Gepflegter Zustand durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen
- Attraktive zentrale Ortskernlage mit guter Infrastruktur
- Eigener Gartenbereich hinter der Scheune
- Glasfaser- und DSL-Verfügbarkeit

Lageplan und Grundrisse (nicht maßstäblich)

- Flurstück
- Luftbild
- Grundriss UG
- Grundriss EG
- Grundriss DG

Kontakt

Bei Interesse an diesem Objekt freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Marco und Lara Buess

E-Mail: haus@marco-buess.de



Foto 1: Auszug aus Katasterplan



Foto 2: Luftbild mit Grundstücksgrenzen



Foto 3: Grundriss UG mit Einliegerwohnung



Foto 4: Grundriss EG

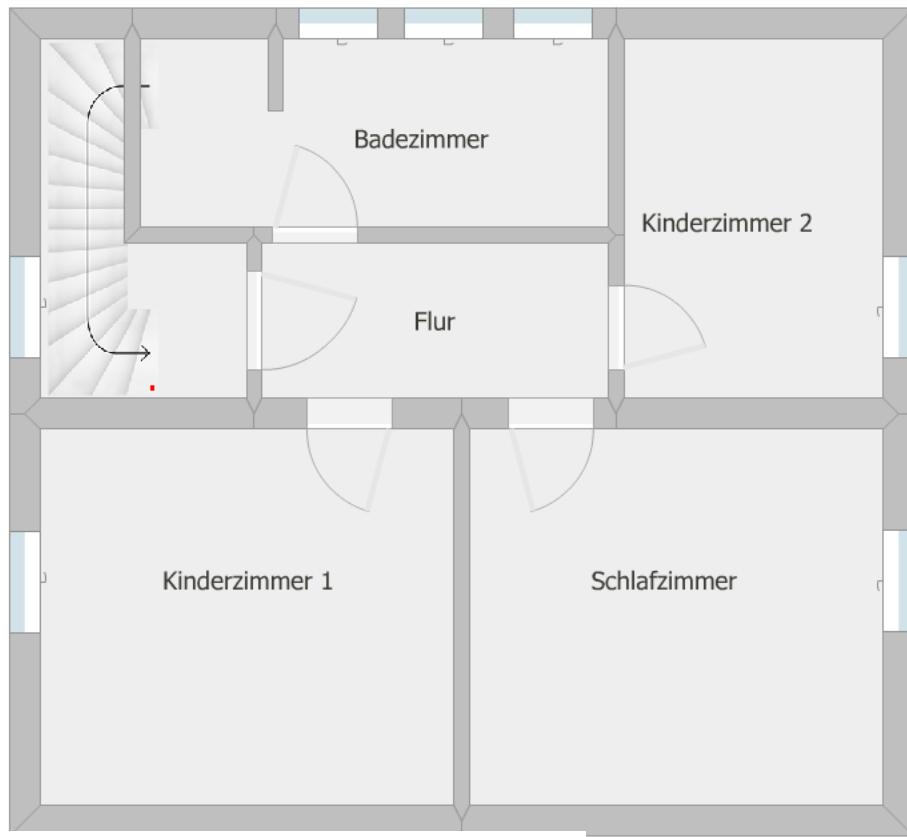


Foto 5: Grundriss DG



Foto 6: Ansicht West



Foto 7: Scheune



Foto 8: Garten (derzeit als Nutzgarten angelegt)



Foto 9: Garten



Foto 10: Einliegerwohnung



Foto 11: Einliegerwohnung Schlafzimmer

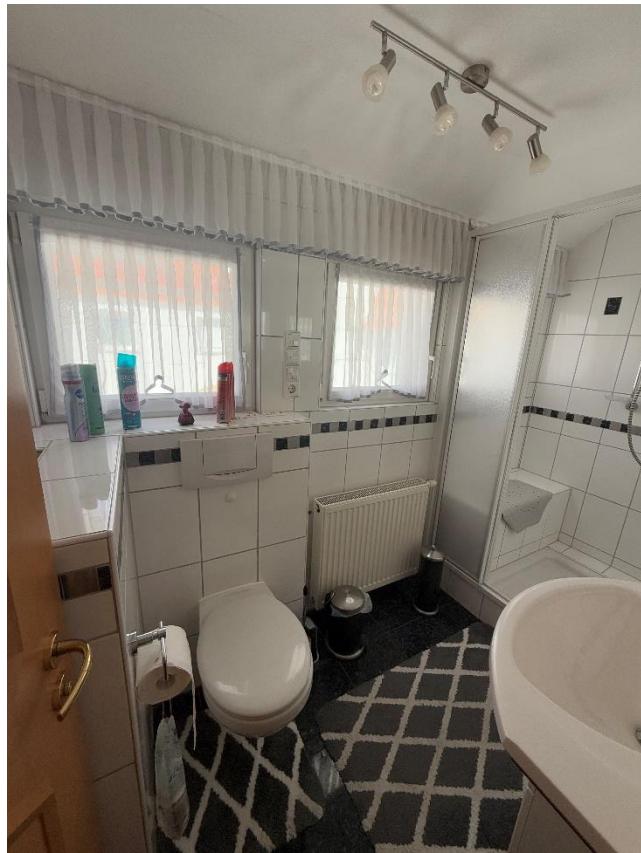


Foto 12: Bad DG



Foto 13: Bad DG mit Eckbadewanne



Foto 14: Flur DG



Foto 15: Flur DG



Foto 16: Heizraum



Foto 17: Heizung



Foto 18: Ansicht Süd-West



Foto 19: Terrasse



Foto 20: Treppenhaus EG



Foto 21: Wohnbereich EG mit Festbrennstoffofen