

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Rudersberg

### Freistehendes 2-Familienhaus mit Garagen und unerschlossenem Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-430398

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
G. Karl

73614 Rudersberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.039,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	4
Wohnfläche	181,90 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt liegt ca. 20 m von der Ortstraße zurückgesetzt.

Die Immobilie verfügt über zwei eigenständige Wohnungen, im Erdgeschoss mit 97,46 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoss mit 84,44 m<sup>2</sup>.

Beide Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad und jeweils ein separates WC.

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt, ein Anbau inklusive Komplettsanierung des Altbaus erfolgte 1975.

Kunststofffenster wurden 2010 im Erdgeschoss und Dachgeschoss eingebaut. 2013 wurde der Spitzboden isoliert, mit Rigipsplatten beplankt und ein zusätzlicher Abstellraum eingebaut.

Die Heizung wurde 2015 erneuert und mit einer Umluftwärmepumpe ergänzt.

Im Untergeschoss befindet sich ein Gewölbekeller, Waschküche, Abstellraum, Heizraum und Tankraum.

Zum Gebäude gehört eine freistehende Doppelgarage, Baujahr 1985 und eine im Jahr 2017 erstellte Doppelgarage mit Nebenraum.

Das große Grundstück eignet sich zur vielseitigen Gestaltung (Bebauung).

Ein Verkehrswertgutachten liegt vor und kann bei berechtigtem Interesse eingesehen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich in Asperglern, einem ruhigen, familienfreundlichen Teilort von Rudersberg im Rems-Murr-Kreis, eingebettet in der Natur- und Erlebnislandschaft des Welzheimer Waldes und den Höhen der Berglen. Bushaltestelle befindet sich im Ort (170 m), zur Haltestelle der Wieslaufbahn sind es 600 m, die Bahn verkehrt im 30 Minuten-Takt. Rudersberg und Schorndorf, mit Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Der örtliche Kindergarten ist bequem zu Fuß zu erreichen, eine gute Verbindung besteht zu den Schulen durch den öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West



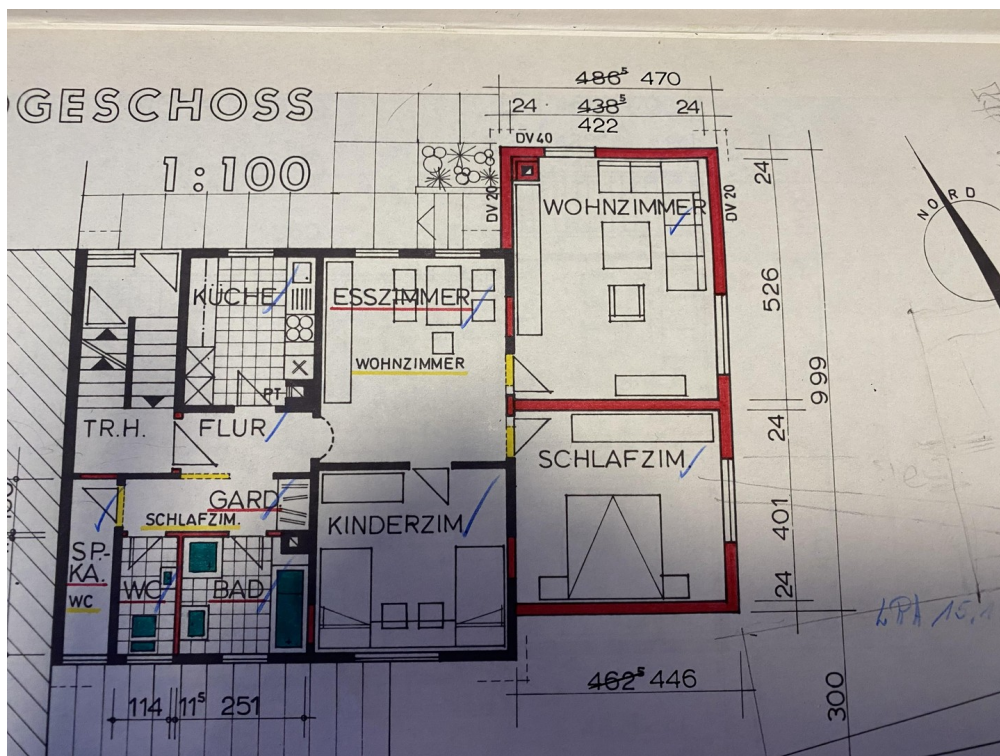
Separate Doppelgarage



# Exposé - Galerie

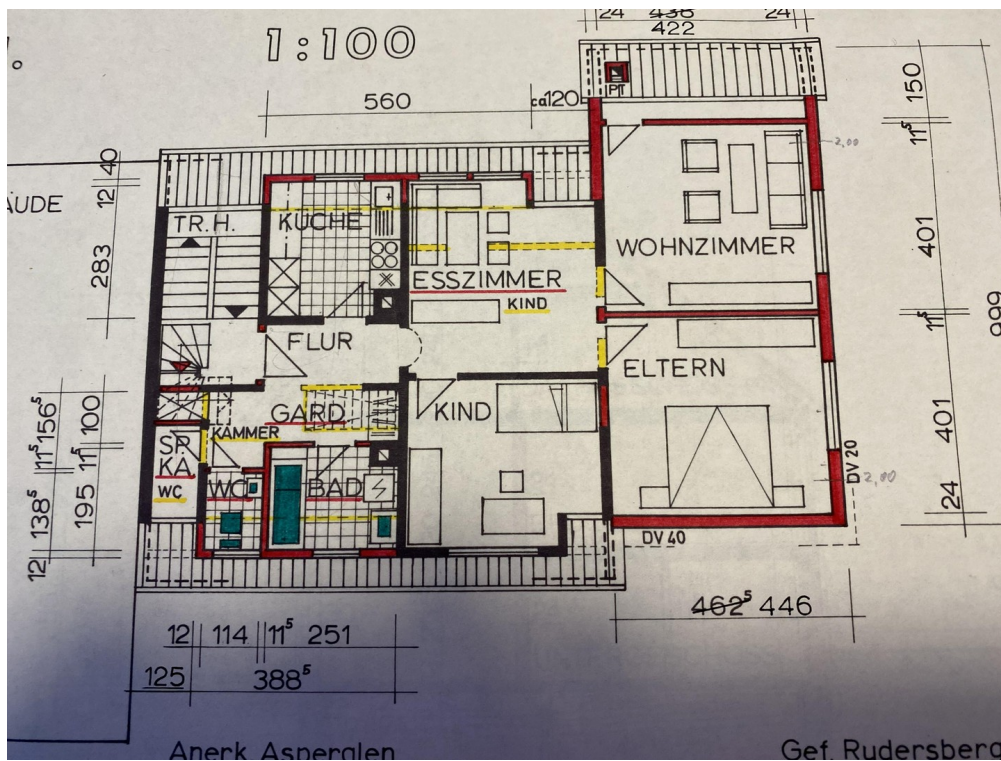


Grundstück 20/1 siehe Lageplan

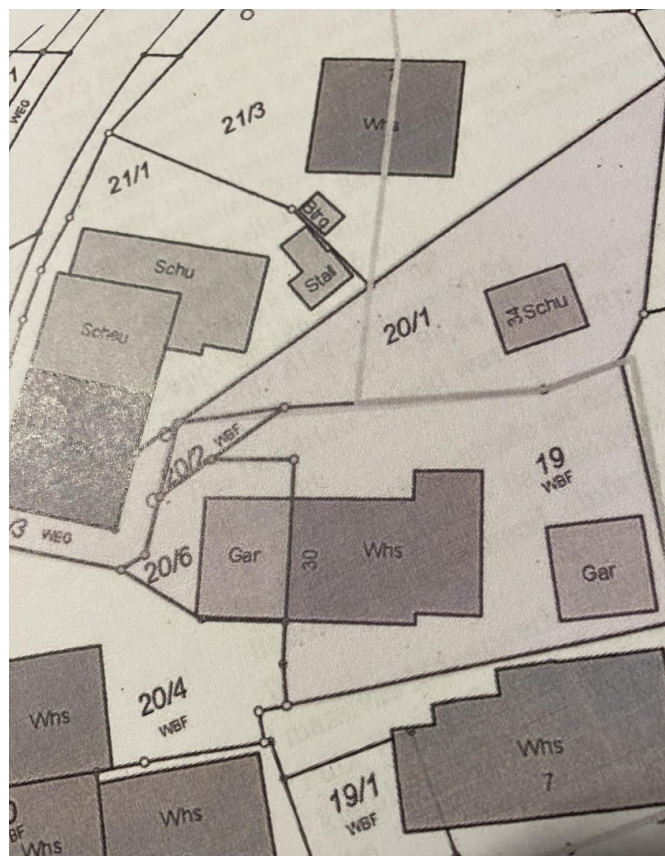


Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Grundriss Dachgeschoss



Lageplan