

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kirchheim unter Teck

**Großzügig selber wohnen am Stadtrand und klug finanzierbar, da Mieteinnahmen Sie unterstützen können**



Objekt-Nr. **OM-438612**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

73230 Kirchheim unter Teck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	939,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit ein nicht alltägliches Haus, am Stadtrand zu kaufen.

Häuser wie dieses kommen kaum auf den Markt.

An einer kurzen Sackgasse gelegen mit Obstwiesen als Nachbarn.

Natur pur direkt hinter dem Haus.

Ursprünglich gebaut und benützt als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zusätzlichen Aussenstellplätzen.

Dann aber, nachdem man das Obergeschoss nicht mehr selbst benötigte, wurde eine Küche und ein neues Bad eingebaut, wodurch eine separate 3-Zimmer-Wohnung entstand, welche vermietet wurde.

Mit der bereits vermieteten Einliegerwohnung haben beide Wohnungen dann erheblich zur Finanzierung beigetragen.

Sobald man das Haus betritt bemerkt man, daß hier an nichts gespart wurde und sieht sofort das aufwendige Treppenhaus mit massiver Travertin Treppe und direktem Zugang zur Doppelgarage und einem WC mit Waschbecken und Fenster.

Alle Wohnbereiche und Nebenräume sind vom Treppenhaus erreichbar und ermöglichen dadurch eine individuelle Nutzung.

Selbst die Einliegerwohnung und das Büro/Hobbyraum sind über das Treppenhaus erreichbar, wenn gewünscht.

Erdgeschoss und Dachgeschoss haben Fußbodenheizung welche mit einer energieeffizienten Wärmepumpe betrieben wird, sowie die Heizkörper wo vorhanden sind.

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor

Das E R D G E S C H O S S hat 130 qm.

- Offener Eingangsbereich mit Garderobe und Essbereich mit Travertin

Boden

- große helle geflieste Einbauküche

- abgesenktes Wohnzimmer mit Travertin Boden, Heizkamin, großem Essplatz und Ausgang zur 26 qm, nicht einseharen, Terrasse mit elektrischer Markise und umgeben von einer Sitzmauer

- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch aus massivem spanischen Travertin, WC

- Schlafzimmer mit großer Schiebetüre zur 25 qm großen Allwetter-Terrasse mit Glasdach und elektrischer Markise

- Kinderzimmer oder Büro

Das D A C H G E S C H O S S hat 107 qm

- Großzügiger Eingangsbereich für Garderobe und mehr

- Einbauküche, hell und gefliest mit grossem Essplatz und Fenster mit Blick in die Natur

- schönes, geräumiges Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken, Einbaumöbel, Waschmaschinenanschluß und Dachfenster

- 3 große Zimmer mit Fenster und eines davon hat Zugang zum Balkon

- zusätzliches Zimmer mit einem Dachfenster, Heizkörper und Zugang vom Treppenhaus (wurde als Abstellraum, Büro , Gästezimmer, etc. benutzt)

- WC mit Waschbecken und Fenster, Zugang vom Treppenhaus

Die E I N L I E G E R W O H N U N G hat 67 qm

- Separater Eingang

- großzügiger Flur mit viel Platz für Garderobe und mehr

- Schlafzimmer mit 2 Fenster

- Einbauküche mit kleinem Essplatz und Fenster

- Wohnzimmer, abgesenkt mit Fenster und Türe zur 9,6 qm großen Terrasse

- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, Einbaumöbel, WC und Anschluß für eine Waschmaschine

- kleiner Raum ohne Fenster mit Zugang , wenn gewünscht, zum Treppenhaus

- Sprechanlage zur Klingel

- autarke Nachtspeicherheizung und Boiler

Der B Ü R O oder H O B B Y R A U M hat 27 qm

- Separater Eingang

- Waschbecken

- Großer Raum mit einem Fenster

- Heizkörper, Betrieb durch Wärmepumpe

- Zugang, wenn gewünscht zum Treppenhaus

im G A R T E N

- großer solider gemauerter BBQ - Bereich mit Sitzplätzen

- Metall Gartenhaus (Biohort)

- 3 überdachte Lagerplätze für Holz(vorhanden), Geräte, etc.

## **Ausstattung**

- Doppelgarage mit elektrischem Tor, Wasseranschluß und Heizkörper

- Massives Travertin Treppenhaus

- Luft-Wärmepumpe

- Heizkamin

- 3 Terrassen

- 1 Balkon

- viele elektrische Rollläden

- große Bereiche mit Travertin Böden

- 3 Einbauküchen

- 3 Bäder und zusätzlich 2 WC mit Waschbecken und Zugang vom Treppenhaus

- Großer BBQ - Grillplatz mit Sitzplätzen im Garten

- Verschiedene Möglichkeiten zum Vermieten

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Haus bietet verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung, entweder als Ein- oder Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, oder für eine Kapitalanlage als Mehrfamilienhaus

## Lage

Das Haus befindet sich auf einem 939 qm großem Grundstück mit schönem Garten und Rasenflächen mit totaler Privatsphäre am Rande der Stadt.

Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten Kindergärten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten.

Die schöne Innenstadt/Altstadt von Kirchheim erreicht man zu Fuß in 15 Minuten oder mit dem Bus.

Bushaltestelle nur 100 m entfernt.

Kirchheim hat einen S-Bahn Anschluß direkt nach Stuttgart, sowie einen RELEX-Expressbus X10 Anschluß direkt zum Flughafen Stuttgart.

Kirchheim unter Teck mit seinen über 40.000 Einwohner bietet alles was man braucht, unzählige Einkaufsmöglichkeiten, regelmäßige Veranstaltungen, Restaurants für jeden Geschmack und eine Altstadt mit großem Fußgängerbereich.

Das Kirchheimer Krankenhaus hat unter anderem eine Neurologische Klinik für Schlaganfallpatienten ein Stroke Unit, für Herzpatienten ein Chest Pain Unit und ein Rheumatologisches Zentrum

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



WZ-Terrasse mit elekt. Markise

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Terrasse



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Eingang ELW und Büro/Hobbyr.



Bad UG

# Exposé - Galerie



Büro/Hobbyraum



Flur OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG

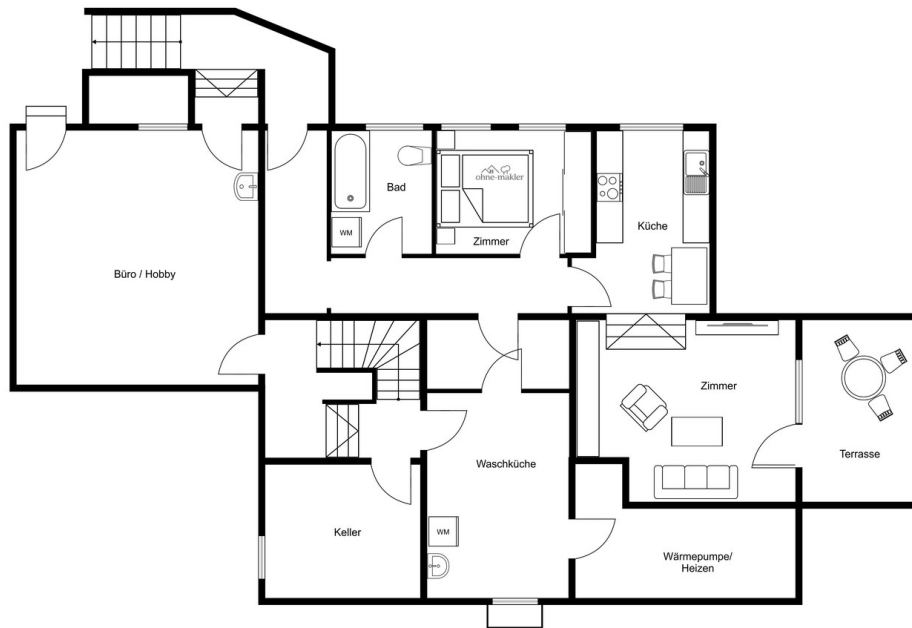


Garten mit BBQ-Bereich

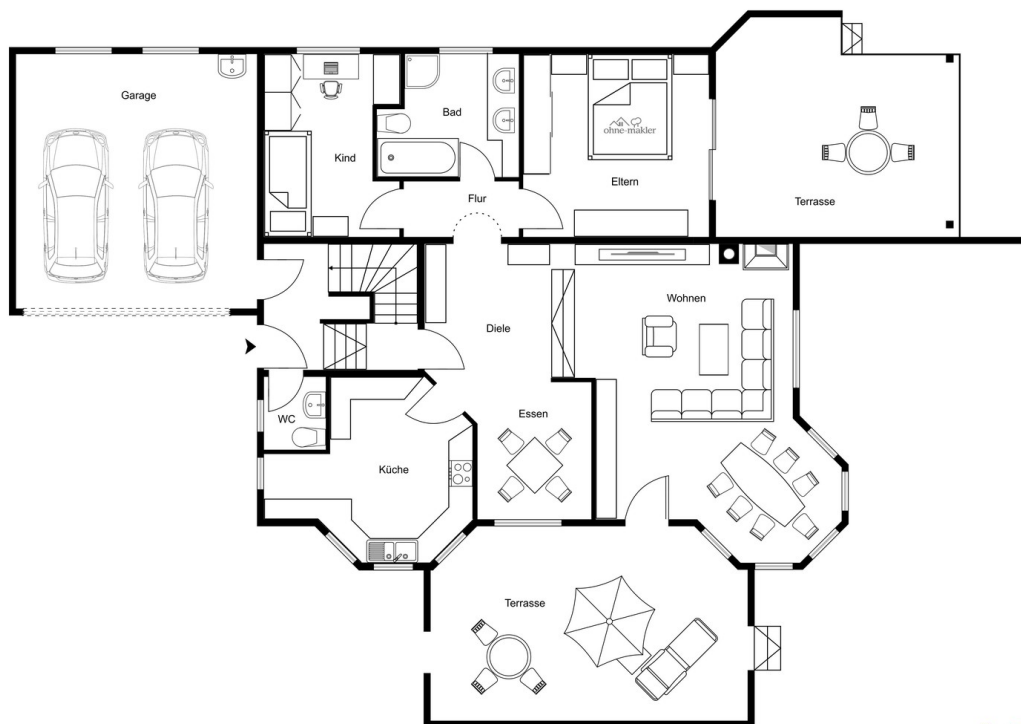
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

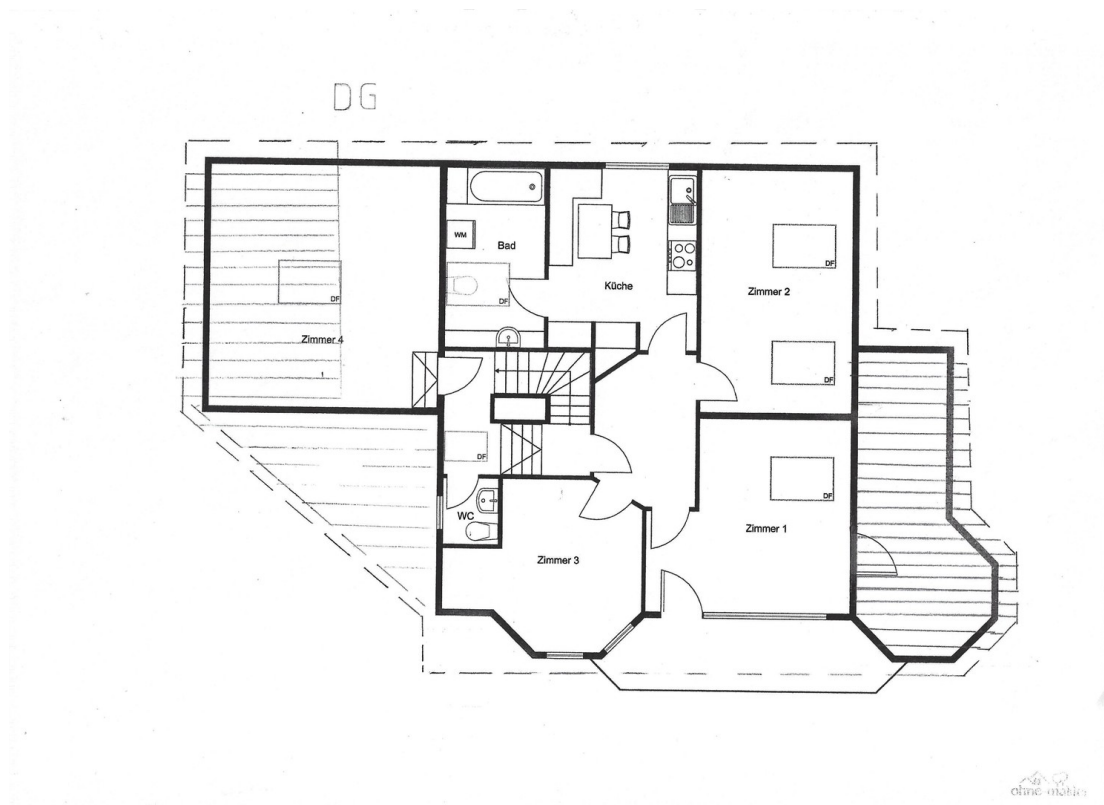


UG mit ELW und Büro/Hobby



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss