

Exposé

Mehrfamilienhaus in Denkendorf

Modernisiertes Zweifamilienhaus + Wärmepumpe 2023 + 2 Wohnungen + Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-442127

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Mehmet Polat

Justinus-Kerner.Str.7
73770 Denkendorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	374,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	224,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1955 wurde in den Jahren 2022/2023 umfassend kernsaniert und befindet sich heute in einem technisch sowie energetisch modernen Zustand.

Das Objekt wird als Ganzes verkauft und verfügt über zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung ist separat zugänglich und unabhängig von der Maisonette-Wohnung im Obergeschoss mit angebundenem Dachgeschoss. Beide Einheiten verfügen jeweils über ein eigenes Bad sowie eine eigene Küche und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder auch für Kapitalanleger, die eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung realisieren möchten.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine effiziente und zukunftsichere Energieversorgung sorgt. Der Endenergiebedarf liegt bei 60,89 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse B – ein sehr guter Wert für ein Gebäude dieses Baujahrs.

Zusätzlich liegen bereits genehmigte Bauvorhaben für einen Gaubenausbau im Dachgeschoss, einen Balkon sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor. Diese bieten dem Käufer attraktive Erweiterungsmöglichkeiten ohne erneute Genehmigungsverfahren.

Ausstattung

Im Zuge der Kernsanierung in den Jahren 2022/2023 wurde die Immobilie umfangreich modernisiert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Technik & Energie

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Einbau 2023)
- Energieeffizienzklasse B
- Fußbodenheizung in beiden Wohneinheiten
- Erfüllung aktueller GEG-Vorgaben (65 % erneuerbare Energien)

Innenausstattung

- Erneuerung sämtlicher Stromleitungen
- Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen
- Hochwertige Fliesenböden in allen Wohnbereichen
- Stumpfeinschlagende Innentüren
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fliegengitter
- Zwei moderne Bäder
- Zwei Einbauküchen

Außen & Nebenflächen

- Garage
- Zwei Stellplätze

- Terrasse und Balkon

- Vollunterkellerung mit zusätzlicher Nutzfläche

Die Außenfassade bietet weiteres Gestaltungspotenzial und wurde bei der Preisfindung bereits berücksichtigt. Im Gegenzug profitieren Käufer von einer vollständig erneuerten Haustechnik sowie einer modernen Innenausstattung, sodass in den kommenden Jahren keine größeren Investitionen in diesen Bereichen zu erwarten sind.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Denkendorf im Landkreis Esslingen.

Denkendorf überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart sowie zum Flughafen und zur Neuen Messe. Auch Esslingen am Neckar ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Gleichzeitig zeichnet sich die Lage durch einen hohen Freizeitwert aus – mit zahlreichen Grünflächen, Spazierwegen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung macht die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Infrastruktur:

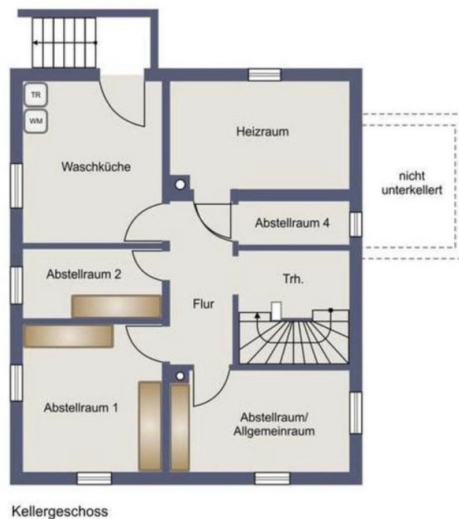
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

