

Exposé

Doppelhaushälfte in Affalterbach

**Doppelhaushälfte 8 Z. 174 m² PV-Anlage mit Speicher
Hybrid-Heizung Idyll.Garten.Vermietetes Büro**



Objekt-Nr. OM-442619

Doppelhaushälfte

Verkauf: **685.000 €**

Hauffstrasse 2
71563 Affalterbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.01.2027
Grundstücksfläche	349,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	174,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen plus Rendite:

Dieses großzügige Haus mit 174,63 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 349 m² befindet sich in Affalterbach in einer ruhigen Wohnlage.

Mit insgesamt 8 Zimmern bietet es viel Platz für eine Familie mit Kindern oder Mehrgenerationen-Haushalt. Ausgebautes Dachgeschoss mit Badezimmer.

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage.

Dieses Haus ist eine solide Basis für Ihr neues Zuhause.

Im Erdgeschoß offener Wohnbereich Küche-Essen-Wohnen befindet sich ein Kaminofen, ideal zum Heizen in der Übergangszeit oder für gemütliche Winterabende.

Der idyllische, eingezäunte Garten im oberen Eingangsbereich bietet Sicherheit für Kinder und Platz zum Spielen auf einer gepflegten Rasenfläche. Ein gemütlicher Sitzplatz, teils überdacht, laden zum Verweilen ein. Auch ein separater Platz für den Grill ist vorhanden - ideal für gemütliche Sommerabende im Freien.

Vollunterkellert: Keller/ Heizung / Waschküche

Wohnen plus Rendite

Im untergeschoß befindet sich zusätzlich ein vermietetes Büro mit 76 m² mit eigenem Eingang. (Mieteeinnahmen 800,00€ Monatlich) Nach Absprache.

Baujahr 1975 Fiktives Baujahr nach Modernisierung Um/Anbau UG-EG und OG 1994

Weitere Modernisierungen:

2005 Dach Erneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung.

2009 Modernisierung der Fenster und Haustüre.

2011 EG Modernisierung des Innenausbau

Küche / Wohn//Essbereich/Erker

großzügige Einbauküche mit Miele Elektrogeräten.

Abgehängte Decke mit Einbau-Beleuchtung Durchgehender Vinylfußboden mit Korkdämmung.

2020 Umfassende Modernisierung der Heizungsanlage steuerbar über Handy / PC

Viessmann Gas-Hybrid-Kompaktgerät mit Ausseneinheit Wärmepumpe 10 KW Vitozell Pufferspeicher 200 Liter

PV-Anlage mit 7,20 KWP mit Vitocharge 10KWH Stromspeicher.

Zusätzlich im Aussenbereich eine Wallbox 11kw.

Durch die erneuerte Heizungsanlage und die Photovoltaik besteht ein deutlich reduzierter Modernisierungsbedarf bei gleichzeitig niedrigeren laufender Energiekosten.

Das Haus bringt klare, messbare Mehrwerte - PV + Wärmepumpe, niedrige Energiekosten, 76m² Vermietung Büro 800€ Miete, Ruhige Lage Idyllischer Garten.

Wohnfläche-m² Preis von rund 3.940 €/m²

Gerne erläutere ich Ihnen alle Details bei einem Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Unser Haus in Affalterbach Kreis Ludwigsburg gelegen bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Die gute Anbindung an umliegende Städte wie Marbach Backnang oder Ludwigsburg ermöglichen eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen weiterführende Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nahversorgung in Affalterbach selbst ist gut ausgebaut, mit Supermarkt, Apotheke, Bäckereien, Metzgerei, Friseur, Zeitschriften Laden und Ärzten, die den täglichen Bedarf decken.

Für Freizeitaktivitäten bieten sich umliegenden Wälder und Felder für Spaziergänge an.

Die weiterführenden Schulen in Marbach sind mit einer guten Busverbindung zu erreichen.

S-Bahnanbindung in Marbach S-4 Richtung Stuttgart und Backnang.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	66,10 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Büro-Eingang unten



Ansicht Eingang unten

Exposé - Galerie



Ansicht Eingang oben



Ansicht Eingang oben



Ansicht Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Ansicht Kamin



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Erker



Erker

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ansicht Wohn/Eszimmer



Ansicht Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie

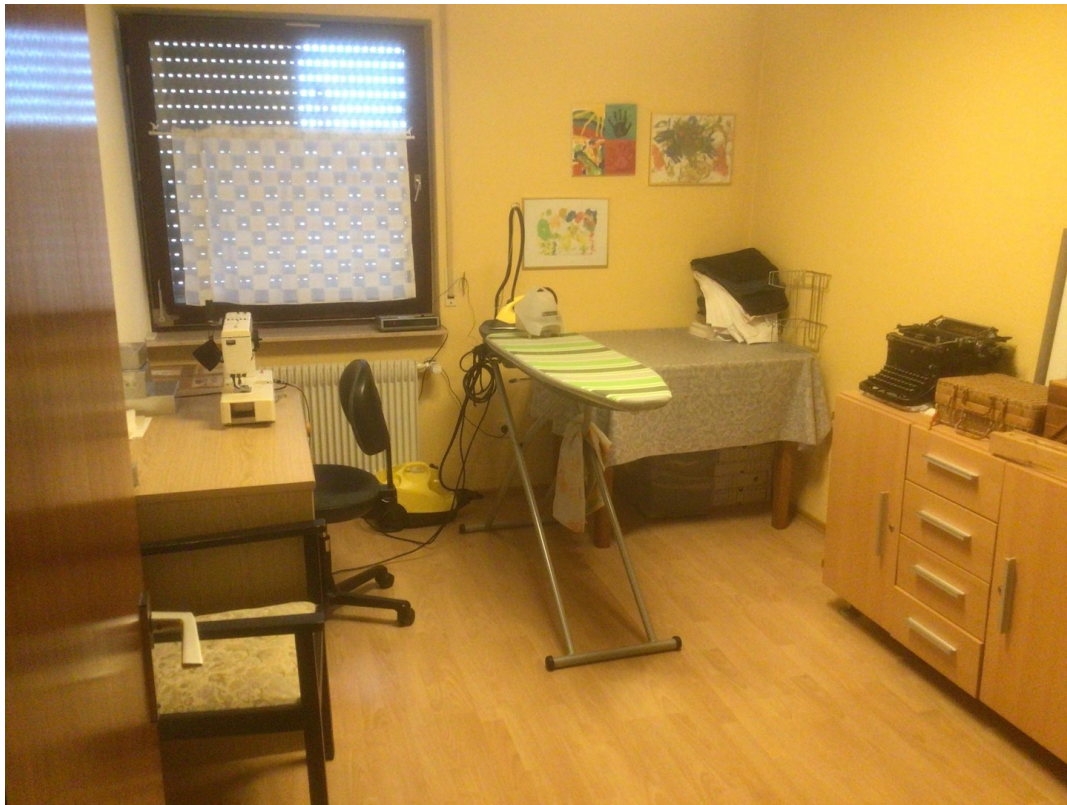


Ansicht auf Badezimmer EG



Bad/Dusche neben Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bügelzimmer/Kinderzimmer OG



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Garten

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Hochbeet

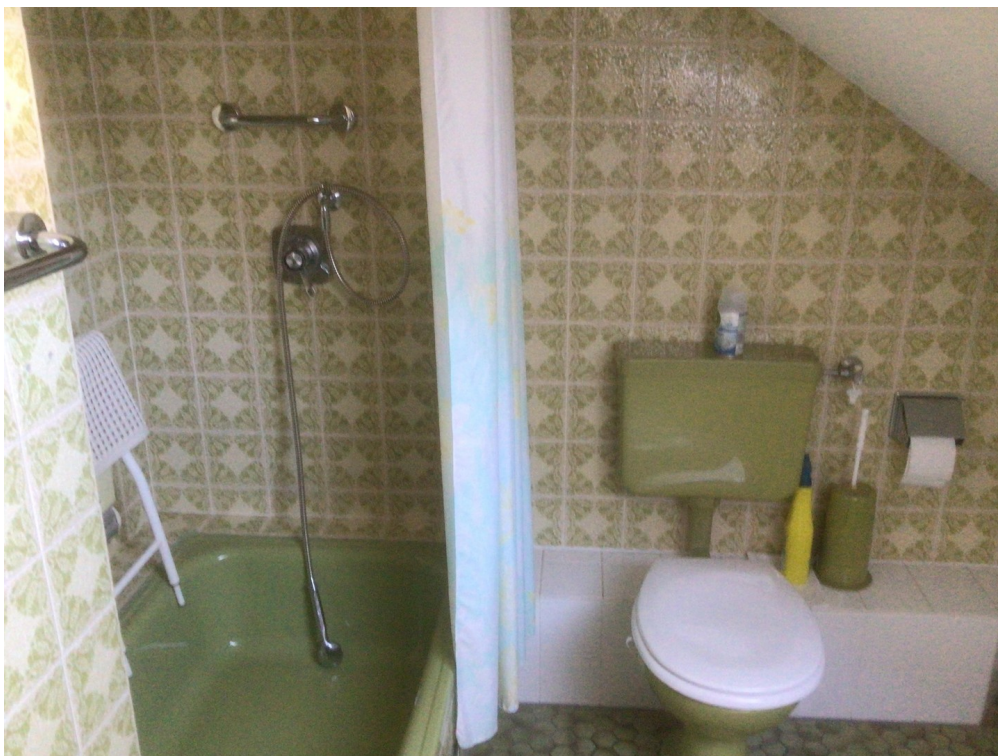


Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG mit Balkon



Exposé - Galerie



Küche oder Zimmer DG

Exposé - Galerie



Küche oder Zimmer DG



Heizungsanlage



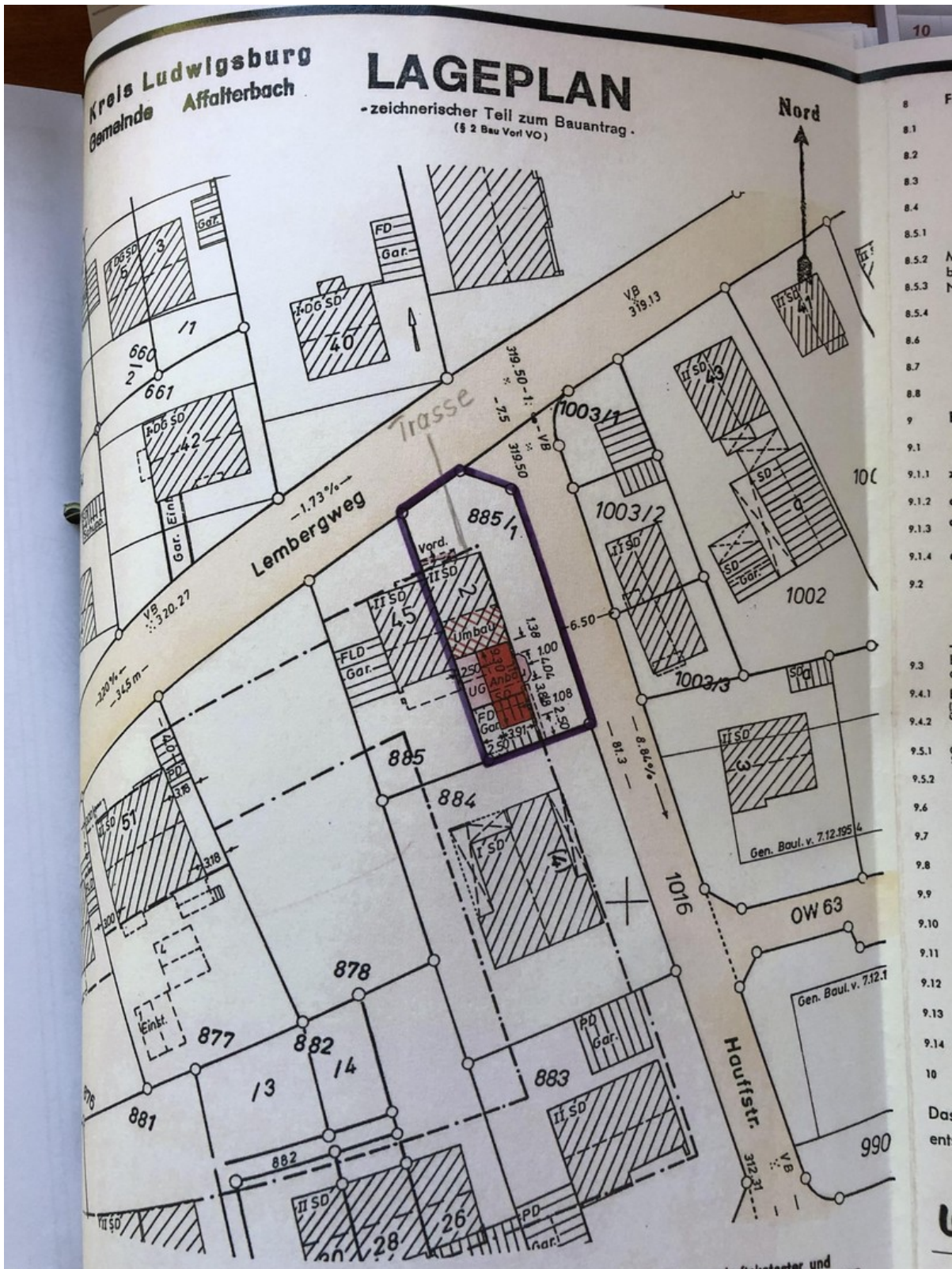
Waschküche

Exposé - Galerie



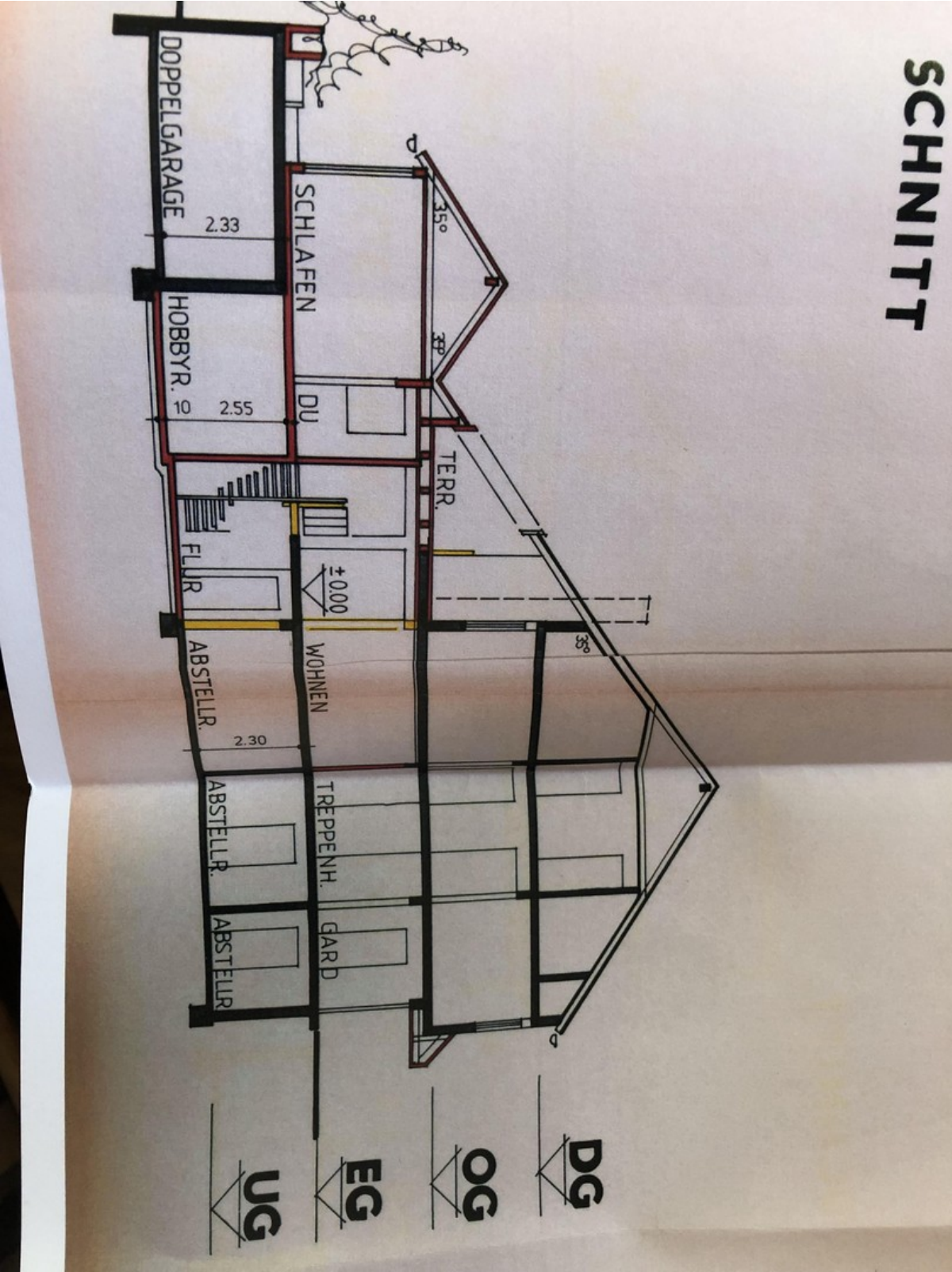
Stromspeicher

Exposé - Grundrisse



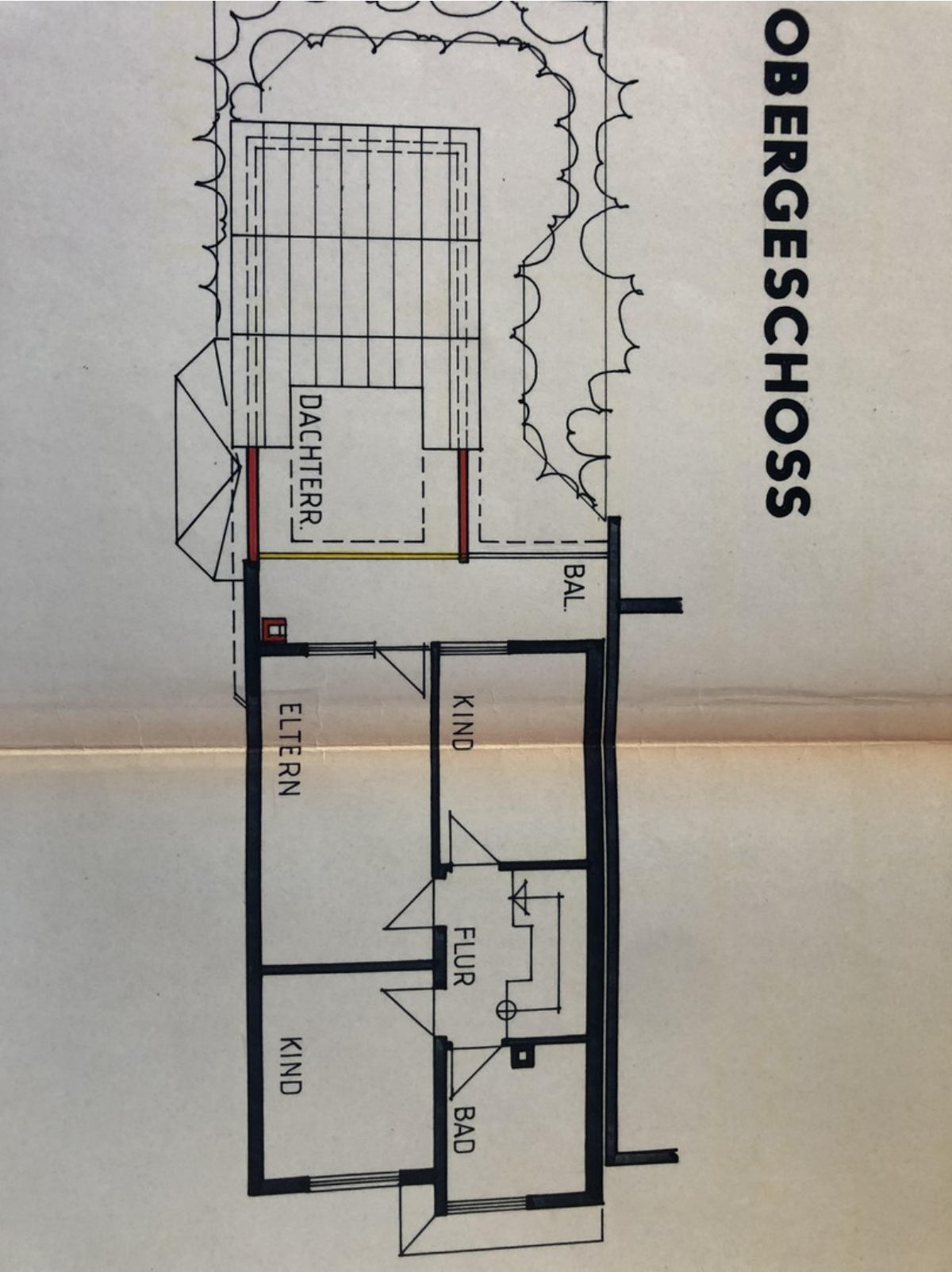
Lageplan

Exposé - Grundrisse



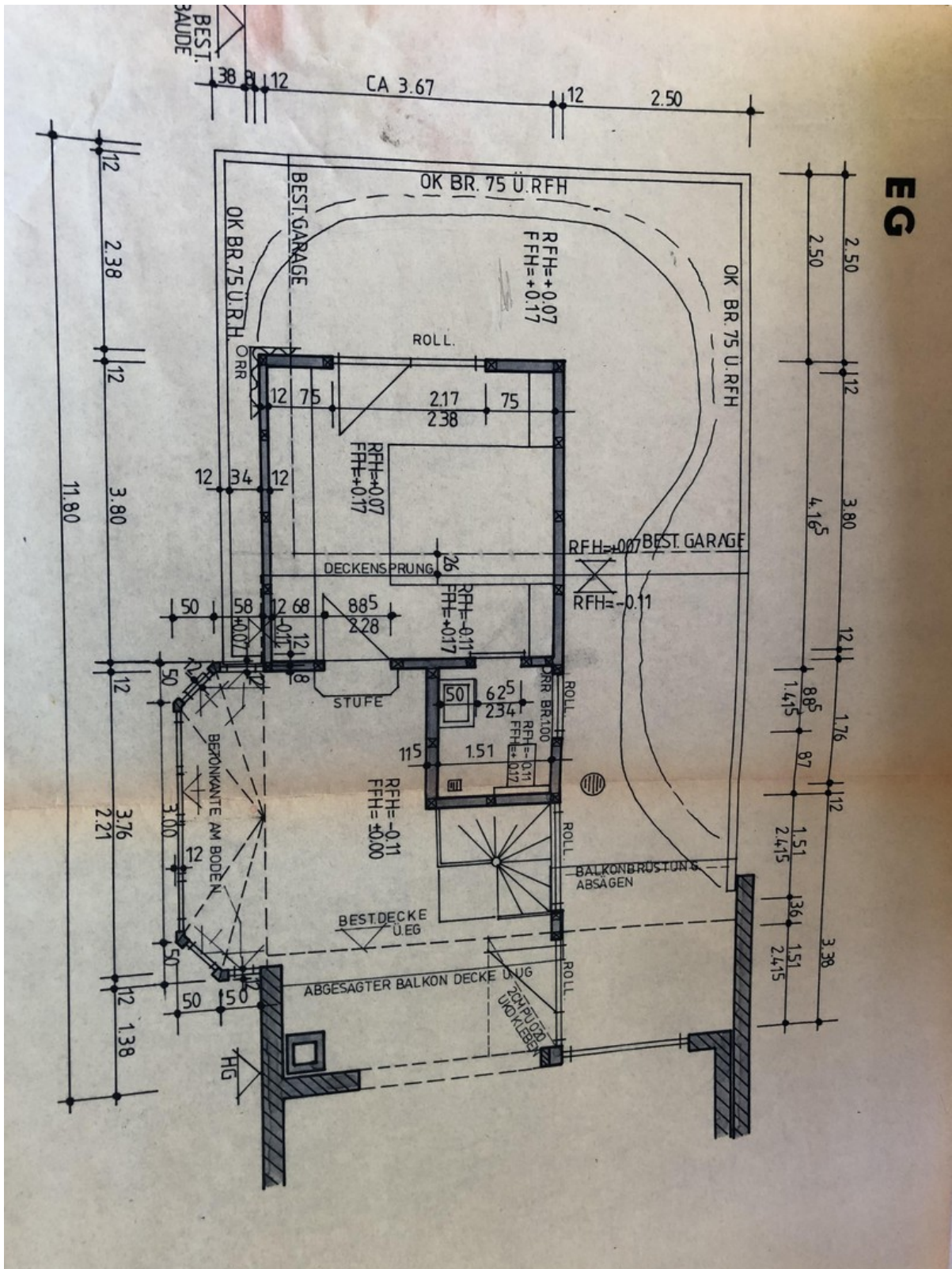
Schnitte

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Erker/Schlafzimmer

