

Exposé

Bauernhaus in Würtingen

Großzügiges Zweifamilienhaus: ländliches Wohnen mit viel Ausbaupotenzial & Stadtnähe



Objekt-Nr. OM-443070

Bauernhaus

Verkauf: **460.000 €**

72813 Würtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	263,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	330,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße eines gewachsenen Wohngebiets in St. Johann Würtingen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 263 m² und ca. 750qm Grundstück bietet es außergewöhnlich viel Raum für individuelle Wohnräume oder Mehrgenerationen-Wohnen. Das Gebäude wurde ca. 1984 kernsaniert sowie umfassend umgestaltet und besticht durch seine idyllische, ländliche Lage auf der Albhochfläche. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der verkehrsgünstigen Nähe zu Reutlingen macht dieses Objekt besonders für Familien und Pendler attraktiv.

Raumaufteilung:

Das Haus ist in zwei großzügige Wohneinheiten aufgeteilt und verfügt insgesamt über mehr als 10 Zimmer:

Erdgeschoss (ca. 127 m²): 6 Zimmer, Küche mit zusätzlichem Holzofen, Bad, separates WC und Zugang zum Garten.

Obergeschoss (ca. 136 m²): 5 Zimmer, Küche, Bad, separates WC und eine einladende Dachterrasse. Ein Treppenlift ist aktuell verbaut.

Dachgeschoss (ca. 155 m² Grundfläche): Ein Zimmer mit ca. 18 m² ist bereits wohnlich ausgebaut. Die verbleibende Fläche bietet eine beeindruckende Ausbaureserve für weiteren Wohnraum.

Ausstattung & Technik

Heizung: Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen holzbefeuerten Kessel (Klärung mit dem Schornsteinfeger notwendig).

Keller: Das Gebäude ist zu ca. 75 % unterkellert. Das Untergeschoss bietet einen Vorratsraum/Waschküche (ca. 23 m²), einen Heizraum (ca. 20 m²), einen historischen Gewölbekeller sowie einen eigenen Grundwasserbrunnen.

Stellplätze: Eine geräumige Garage (ca. 38 m²) sowie drei Außenstellplätze direkt am Haus.

Grundstück

Das aktuelle Angebot umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 750 m².

Ausstattung

Platzangebot: Ca. 263 m² Wohnfläche verteilt auf über 10 Zimmer.

Potenzial: Riesige Ausbaureserve im Dachgeschoss mit insgesamt 155 m² Grundfläche

Parken: Große Garage (ca. 38 m²) plus 3 Außenstellplätze

Barriere-Komfort: Ein Treppenlift ist aktuell verbaut.

Technik: Öl-Zentralheizung kombiniert mit einem Holzkessel.

Keller & Nutzräume: Das Haus ist zu ca. 75 % unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Vorratsraum/Waschküche (ca. 23 m²) und der Heizraum (ca. 20 m²) sowie ein alter Gewölbekeller und ein Grundwasserbrunnen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage

Das Objekt befindet sich in St. Johann Würtigen. Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Apotheke, Allgemeinmediziner, Grund und Werkrealschule, Kindergarten und ein Lebensmittel-Discount sind innerhalb von 5 km erreichbar. Die ländliche Idylle der Schwäbischen Alb wird hier kombiniert mit der Nähe zu Reutlingen, Ulm und Stuttgart was die Lage besonders für Familien und Pendler attraktiv macht.

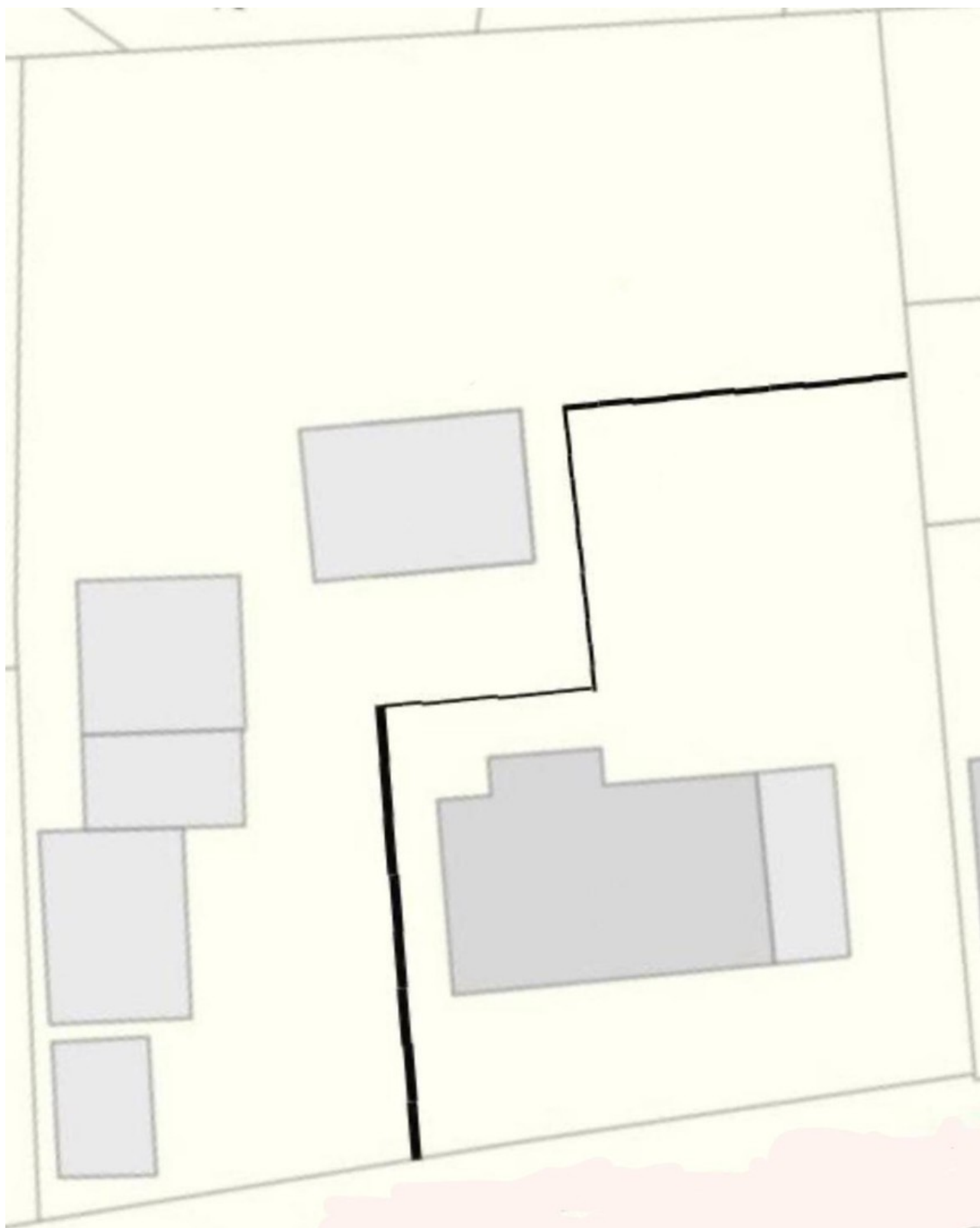
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

