

Exposé

Einfamilienhaus in Gundelsheim-Bachenau

Haus mit Weitblick und separater Einliegerwohnung in Gundelsheim-Bachenau



Objekt-Nr. **OM-444521**

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

74831 Gundelsheim-Bachenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.258,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	307,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung provisionsfrei von privat in Gundelsheim-Bachenau.

Dieses attraktive und weitläufige Einfamilienhaus im Teilort Bachenau besticht durch seine Großzügigkeit und eine traumhafte Aussicht auf angrenzende Felder und ein Landschaftsschutzgebiet. Mit ihrer rund 85 m² großen Einliegerwohnung mit eigener Zufahrt und separatem Eingang eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Mehrgenerationen-Wohnformen. Sie ist auch ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Gewerbe.

Im weitläufigen Garten besteht Bebaubarkeitspotenzial; zudem eignet er sich bestens zur privaten Pferdehaltung.

A C H T U N G:

detaillierte Informationen, Energiedaten (es besteht k e i n Sanierungsbedarf), Grundrisse und weitere Bilder finden Sie auf unserer Homepage: www.haus-mit-weitblick.de

G r o ß z ü g i g e s

G r u n d s t ü c k

Auf einem weitläufigen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das Freiheit neu definiert. Es besticht zudem durch zwei wesentliche Alleinstellungsmerkmale: Zum einen grenzt der Garten direkt an ein Landschaftsschutzgebiet, wodurch Ihnen der traumhafte Weitblick ins Grüne dauerhaft erhalten bleibt. Zum anderen bietet die großzügige Grundstücksfläche Potenzial für eine zusätzliche Bebauung. Eine Erweiterung ist baurechtlich genehmigungspflichtig und im Einzelfall mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.

E r d g e s c h o s s

Das Herzstück der Etage bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der fließend in den gemütlichen Wintergarten übergeht. Von hier aus erweitern der sonnige Südbalkon und der direkte Gartenzugang über die Außentreppe Ihren Lebensraum ins Grüne. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche und angrenzender Speisekammer, dem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie zwei Schlafzimmern. Außerdem schaffen zwei Türen im Keller eine praktische interne Verbindung zum Untergeschoss (siehe rote Markierungen im Grundriss UG).

D a c h g e s c h o s s

Eine massive Holzterrasse führt Sie auf die Galerie. Zwei großzügig geschnittene Zimmer und ein praktisches Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.

U n t e r g e s c h o s s

Die großzügige Einliegerwohnung mit eigener Zufahrt und eigenem Eingang bietet vielfältige Möglichkeiten als Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von Zuhause oder zur gewerblichen Nutzung. Ein moderner, hell gefliester Wohn-Essbereich, eine praktische Einbauküche, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein weiteres kleines Zimmer schaffen hier eine vollwertige Wohneinheit mit einer tollen Aussicht und direktem Zugang zum Garten.

T e c h n i k r ä u m e

Das Untergeschoss bietet mit einem Heizungs- und einem Öllagerraum, einer kleinen Werkstatt sowie zwei praktischen Vorratsräumen umfangreiche Funktions- und Nutzflächen. Die großzügige Doppelgarage hält zudem viel Platz für zwei Fahrzeuge, E-Ladestationen und zusätzliche Staufläche für Fahrräder oder Sportequipment bereit. Dank des trockenen Zugangs gelangen Sie bei jedem Wetter geschützt von Ihrem Fahrzeug direkt ins Haus.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Eingebettet in die romantische Burgenstraße liegt das geschichtsträchtige Gundelsheim. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: die Ruhe der Natur und die Dynamik einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Das Haus selbst befindet sich im beschaulichen Teilort Bachenau auf der „Krummen Ebene“. In einer stillen Seitenstraße gelegen finden Familien und Ruhesuchende hier ihr Zuhause. In Bachenau selbst wird Nachbarschaft noch großgeschrieben – beim Musik- und Sportverein oder bei einem Glas Wein in der örtlichen Besenwirtschaft findet man schnell Anschluss.

Die Region Heilbronn-Franken gilt als einer der dynamischsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und ist als „Region der Weltmarktführer“ weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. In Neckarsulm prägt der Audi-Standort das technologische Profil der Region. In der weiteren Umgebung bieten die Würth-Gruppe in Künzelsau oder der Gerüstspezialist Layher in Güglingen-Eibensbach erstklassige Arbeitsplätze und wirtschaftliche Stabilität.

Die Städte Bad Friedrichshall mit dem neuen Schwarz Digits Campus und Bad Wimpfen mit der Deutschlandzentrale der Schwarz-Gruppe (Lidl & Kaufland) profitieren unmittelbar von dieser enormen Wirtschaftskraft und bieten gleichzeitig einen idealen Rückzugsort für Fach- und Führungskräfte. Zukunftsprojekte wie der Innovationspark Artificial Intelligence (IPAI) in Heilbronn machen die Region zudem zu einem Magneten für High-Tech-Talente und KI-Forschung. Dank der guten Anbindung an die Autobahnen A6 und A81 sowie den bedeutenden Binnenhafen in Heilbronn ist die Logistik- und Dienstleistungsbranche perfekt vernetzt.

Abgerundet wird der Standort durch die hohe Lebensqualität im Neckartal, erstklassige Bildungseinrichtungen und eine Infrastruktur, die urbanes Wachstum mit naturnahem Wohnen vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

