

Exposé

Einfamilienhaus in Oppenweiler

**Hochwertiges Haus mit Wellnessbereich, Dachterrasse
und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-445153**

Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Ziermann

Gabweg 25
71570 Oppenweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	888,00 m ²	Badezimmer	2
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	8,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	285,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Oppenweiler bietet auf einem großzügigen Grundstück in Hanglage einen freien Weitblick bis Stuttgart sowie zur Burg Reichenberg. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte sowie Käufer, die Wohnen und Arbeiten flexibel verbinden möchten. Highlights sind u. a. Sauna mit Duschbereich, Dachterrasse, Wintergarten, Photovoltaikanlage inkl. Speicher und Inselbetrieb, eine professionelle Einbruchmeldeanlage sowie eine sehr große Doppelgarage und ein umzäunter Garten.

Das im Jahr 1990 errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch seine offene Raumgestaltung. Der Eingangsbereich befindet sich im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch ein Split-Level-Element (zwei Stufen) elegant gegliedert ist. Der Wintergarten sowie der Zugang zur Terrasse schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreichen die besondere Aussichtslage. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kachelofen/Kamin (mit Aufbewahrungsmöglichkeit für Feuerholz im Außenbereich). Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum. Durch den direkten Zugang sowie einen Wäscheabwurf aus dem Bad im OG zum Hauswirtschaftsraum wird die Wäschelogistik im Alltag deutlich vereinfacht.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine offene Galerie mit Blick ins Erdgeschoss und teilweise bis in den Dachspitz reichenden Decken. Die derzeitigen Kinderzimmer im OG verfügen zusätzlich über einen „Schlafboden“ (1x groß, 1x klein). Die Dachterrasse ist von zwei Zimmern aus begehbar. Hier lassen sich Sonne sowie Natur perfekt und ungestört genießen.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot neben Doppelgarage, Heizraum und Lagerraum/Hobbyraum um zwei weitere beheizte, wohnlich ausgebaute Zimmer – eines davon mit separatem Zugang. Diese Zimmer bieten sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Gewerbe, Praxis, Heimkino, ggf. Einliegerwohnung). Nach Schriftverkehr mit dem Bauamt ist die Nutzung dieses Untergeschossbereichs als Wohnraum verfahrensfrei möglich (Bauantrag nicht erforderlich; ausreichende Raumhöhe, Heizung und Belichtung vorhanden). Ebenso befinden sich im Untergeschoss der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie der Zugang zum Gewölbekeller.

Der Zustand entspricht überwiegend dem Baujahr, das Objekt wurde jedoch laufend gepflegt und punktuell modernisiert (u. a. Dachterrasse 2020, offene Küche 2023, Renovierungen in mehreren Jahren). In vielen Bereichen ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Eine Regenwasserzisterne (10.000 l) wird für WC-Spülungen und Gartenbewässerung genutzt; dadurch sinkt der Frischwasserverbrauch erheblich. Die Rollläden und Jalousien sind alle elektrisch und können zentral gesteuert bzw. automatisiert werden (Ausnahme: Bad-Rollläden aus Diskretionsgründen). Im Haus ist zudem eine zentrale BOSE Soundanlage installiert (u. a. im Wellnessbereich, Wohn- und Esszimmer sowie im Bad). Eine Vorbereitung für E-Mobilität ist über einen Starkstromanschluss in der Garage gegeben.

Im Außenbereich bietet der Garten neben Terrasse, Weitblick und Privatsphäre zusätzliche Nutzflächen: Eine geflieste Fläche eignet sich ideal für ein Gartenhaus oder z. B. einen kleinen Pool. Weiterhin befindet sich im hinteren Gartenbereich eine schöne, von Felsen eingerahmte Fläche, die sich hervorragend als Grillplatz oder gemütliche Sitzecke anbietet. Zusätzlich ist im Außenbereich ein kleiner, ans Haus angebauter Geräteschuppen für Gartenwerkzeuge und Zubehör vorhanden.

Ausstattung

- Massive Bauweise, Hanglage, Weitblick
- Großzügige, offene Raumgestaltung mit Split-Level im Wohnbereich
- Kachelofen/Kamin im Wohnbereich (Holzlagerungsmöglichkeit außen an der Hauswand)
- Wintergarten, Terrasse, Dachterrasse mit Weitblick
- Küche (2023) mit hochwertigen MIELE Geräten, Induktionsherd sowie einem „Quooker“ (gekühltes und gefiltertes Trinkwasser, Sprudelwasser und kochendes Wasser direkt aus dem Wasserhahn)

- Hauswirtschaftsraum im EG mit Wäscheabwurf aus dem OG-Bad
- Dachterrasse saniert 2020 (Abdichtung/Belag; Innenfassade mit Trespa-Platten erneuert)
- Umzäunter Garten / Außenbereich
- Kleiner, ans Haus angebauter Geräteschuppen im hinteren Außenbereich
- Sauna und Dusche im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in vielen Bereichen
- Photovoltaikanlage 9,88 kWp inkl. 10 kWh Speicher, Inselbetrieb möglich
- Regenwasserzisterne 10.000 l (WC-Spülung & Gartenbewässerung)
- Unterirdischer Heizöltank 10.000 l
- Professionelle Einbruchmeldeanlage (Telenot) inkl. Rauchmeldern, Notruftaster, Intern-Scharfschaltung
- Elektrische Rollläden/Jalousien, zentral steuerbar/automatisierbar (Bad separat)
- Zentrale BOSE Soundanlage (u. a. Wellnessbereich, Wohn- und Esszimmer, Bad)
- Teilweise hohe Decken (bis ca. 4 m im Obergeschoss) und offene Galerie
- Zwei Schlafzimmer mit zusätzlichem Schlafboden (Zusatzebene)
- Elektrische Markise an der Dachterrasse, Insektenschutzgitter an vielen Fenstern
- Sehr große, modern geflieste Doppelgarage mit direktem Hauszugang (zusätzlich Werkstatt-/Abstellbereich vorhanden)
- Zwei zusätzliche Stellmöglichkeiten in der Einfahrt (je nach Belegung eingeschränkt nutzbar)
- Vorbereitung für E-Mobilität (Starkstromanschluss in der Garage)
- Glasfaseranschluss beauftragt (Zeitplan laut Anbieter)
- Gewölbekeller

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Oppenweiler liegt im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gewachsener Struktur. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Hanglagen und attraktiven Ausblicken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort und der näheren Umgebung vorhanden, darunter ein Supermarkt in unter 1 km Entfernung. Weitere Angebote wie zusätzliche Lebensmittelmärkte, Gastronomie sowie medizinische Versorgung befinden sich im Umkreis von wenigen Kilometern und sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Eine Bushaltestelle („Oppenweiler Reichenberg“) liegt ca. 582 m entfernt und bietet Anschluss in die umliegenden Orte. Der Bahnhof Oppenweiler (Württ) ist in etwa 1,5 km erreichbar und verbindet den Ort mit Backnang und weiteren regionalen Zielen. Von Backnang aus besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz (S3) in Richtung Stuttgart. Mit dem Auto ist die Region ebenfalls gut erschlossen: Die Bundesstraße B14 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Backnang und Stuttgart, während die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A81) in ca. 15–20 Minuten erreichbar ist. Stuttgart liegt je nach Verkehr etwa 35–45 Minuten entfernt, Ludwigsburg und Heilbronn sind ebenfalls gut erreichbar.

Durch die zur Zeit stattfindenden Arbeiten hinsichtlich des Ausbaus der B14 und einer Ortsumgehung für Oppenweiler, wird sich die Infrastruktur und die Verkehrssituation in absehbarer Zeit deutlich verbessern.

Die Region ist wirtschaftlich stark geprägt und bietet zahlreiche Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe. Bedeutende Arbeitgeber befinden sich unter anderem in Backnang, Winnenden und im Großraum Stuttgart, darunter Unternehmen wie Kärcher, Bosch sowie verschiedene Automobilzulieferer.

Für Familien ist die Infrastruktur solide: Kindergärten, darunter der Kindergarten Burgblick (ca. 833 m), sowie die Murratal-Schule mit Grundschule (ca. 900–1.000 m) sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Freizeitmöglichkeiten wie Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und alltagstauglicher Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vordere Gartenbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



überdachte Eingangstür



Garderobe EG

Exposé - Galerie



Ansicht EG



Esszimmer / Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer / Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer / Kamin

Exposé - Galerie



Wintergarten



Sauna und Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Zimmer 1 UG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 UG



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

