

Exposé

Doppelhaushälfte in Großbottwar

Wohnen am Weinberg – Zweifamilienhaus mit einzigartigem Ausblick in Winzerhäusern



Objekt-Nr. **OM-446966**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Ivenz

71723 Großbottwar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	503,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	224,86 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	38,82 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kontinuierlich modernisierte Zweifamilien-Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1993 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Winzerhäusern und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt drei Etagen stehen 7 Zimmer zur Verfügung, die sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung ideal geeignet sind. Die separate Einliegerwohnung eröffnet dabei zusätzliche Flexibilität – beispielsweise zur Vermietung, als Homeoffice oder für Familienangehörige.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben sind das im Jahr 2023 vollständig erneuerte Badezimmer sowie die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2021.

Der Außenbereich bietet mit Garten und Balkon einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick in die umliegenden Weinberge – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Eine Doppelgarage rundet das Gesamtangebot ab und bietet komfortable Stellmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Baujahr 1993

Erdgeschosswohnung 101,18 m²

Untergeschosswohnung 64,70 m²

Dachgeschoss 58,98 m²

7 Zimmer auf drei Etagen

5 Schlafzimmer

3 Badezimmer

1 sep. Gäste-WC

2-Einbauküchen mit elektr. Geräten

Bad + Küche elektrische Rollläden (EG)

Laminat, Parkett und Fliesenböden

Holz- und Kunststofffenster

Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung

Wärmepumpe (Einbau 2018)

Fußbodenheizung

Badezimmer vollständig erneuert (2023)

Moderne Einbauküche (2021)

Fassade inkl. Holzteile des Dachs neu gestrichen (2021)

Balkon mit modernem Edelstahlgeländer (2022)

Gartenbereich

Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum

Photovoltaikanlage (2022)

Dämmung Dach (2007)

Hinweis zum Kaufpreis:

Der Angebotspreis für das Haus beträgt 648.000 €.

Die Doppelgarage wird zusätzlich für 10.000 € angeboten und ist gemeinsam mit der Immobilie zu erwerben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Winzerhausen der Stadt Großbottwar – eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bottwartals.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus und bietet gleichzeitig haben Sie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zu den Weinbergen sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn Autobahn A81 befindet sich in unmittelbarer Nähe, von dort aus sind die Ballungszentren Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten EG

Exposé - Galerie



Freisitz EG



Garten UG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG



Kaminofen

Exposé - Galerie



Balkon EG



Flur DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1/Büro/Kind DG



Schlafzimmer 1/Büro/Kind DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2/Büro/Kind DG



Schlafzimmer 2/Büro/Kind DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnzimmer UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Schlafzimmer UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Küche UG

Exposé - Galerie



Badezimmer UG



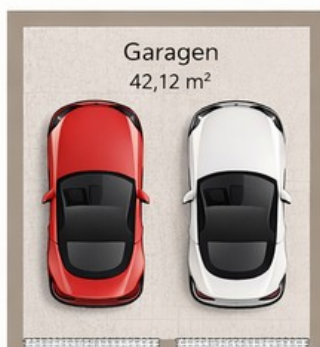
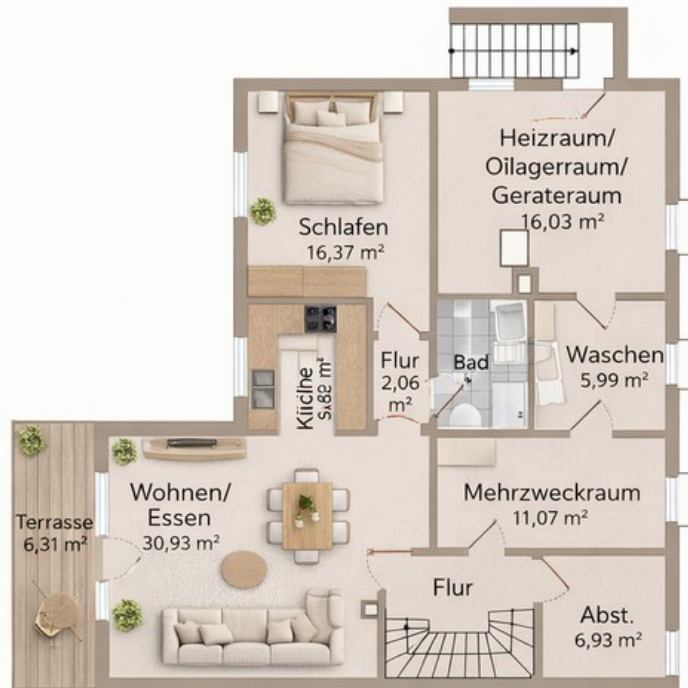
Doppelgarage

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss UG / Garage

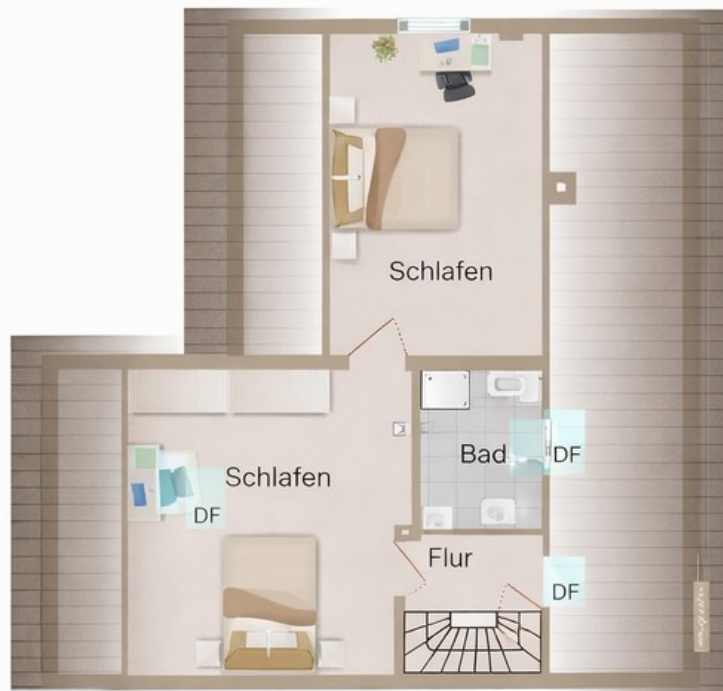
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG