

Exposé

Einfamilienhaus in Rottenburg

Modernisiertes Haus mit Wärmepumpe für 320.000 bei Herrenberg/ Tübingen



Objekt-Nr. OM-449684

Einfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Finck

72108 Rottenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1883	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Bauernhaus mit ca. 164 m² bestehender Wohnfläche in ruhiger Lage im Ortskern von Hailfingen, einem Teilort von Rottenburg am Neckar. Die Lage verbindet dörfliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte Tübingen, Rottenburg und Stuttgart.

Das ca. 370 m² große Grundstück liegt zwischen zwei verkehrsarmen Anliegerstraßen (Sackgassen). Dadurch ergibt sich eine ruhige, helle Wohnsituation mit Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen.

Bereits umfassend saniert:

Alle arbeits- und kostenintensiven Sanierungen haben wir bereits erledigt.

- neue Heizungsanlage mit moderner Bosch-Wärmepumpe auf effizienter Propangasbasis
- zwei Heizkreise zur flexiblen Nutzung weiterer Bereiche
- Erneuerung der Hauselektrik, Kabel für E-Auto-Ladedockingstationen gelegt
- hochwertige dreifach verglaste Holzfenster mit schmalen Denkmalschutzprofil
- Innenwanddämmung mit Kalziumsilikat
- Ostfassade mit mineralischem WDVSystem gedämmt
- Westfassade neu verputzt mit historischem Besenstrich
- Optimierung des Grundrisses
- teilweise neue Innentüren

Hauptwohnebene fast bezugsfertig:

Die Hauptwohnebene im 1. Obergeschoss umfasst ca. 94 m² Wohnfläche mit:

- 4 Zimmern (+ 1 Zimmer im DG)
- Küche
- Bad

Die Etage ist weitgehend malerfertig vorbereitet.

Leider konnten wir die Verlegung der Holzdielen (Weymouthskiefer von Hiram aus dem Schwarzwald) und den Einbau von zwei neuen Bädern nicht mehr realisieren. da wir aus beruflichen und persönlichen Gründen bereits vor einem Jahr nach Italien gezogen sind.

Zusätzliche Flächen und Ausbaureserven:

Ebenfalls unvollendet bleiben unsere Pläne, das Dachgeschoss auf drei Ebenen als offenes Wohnloft zu gestalten. Die Architektenentwürfe liegen vor und können bei Bedarf umgesetzt werden. Elektrik und Heizungsanschlüsse sind vorbereitet.

Im Erdgeschoss kann ein ca. 35 m² großer Bereich als Einliegerwohnung, Wohnküche oder Büro genutzt werden.

Zum Haus gehört eine große Scheune, die das Hausvolumen spiegelt.

Außenbereich:

Der Hof mit Süd- und Westausrichtung bietet eine sonnige und geschützte Aufenthaltsfläche.

Gegenüber dem Hof kann zusätzlich ein ca. 23 m² großes Gartengrundstück für 6.000 € erworben werden, ideal auch als Carport- oder Stellplatzfläche.

Kaufpreis:

Da wir unser Haus gern schnell verkaufen möchten und es nicht mehr zu 100 Prozent fertigstellen werden, bieten wir es zu einem fairen Preis und ohne Provision für 320.000 € an

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad

Lage

Hailfingen ist ein gewachsener, ruhiger Ortsteil im Norden von Rottenburg am Neckar im Landkreis Tübingen in dem es sich gut leben lässt. Der Ort ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, kurzen Wegen zu lokalen Lebensmittelproduzenten und Einkaufsmärkten sowie einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten, einem Waldkindergarten und aktivem Vereinsleben.

Busse fahren im Schnitt halbstündlich. Vom nächstgelegenen Bahnhof im Nachbardorf Bondorf (3,8 km) als auch von Herrenberg (9 km) erreicht man die Züge und S-Bahn nach Böblingen, Stuttgart oder Horb und Zürich.

Über die nahegelegene Autobahn A81 (Stuttgart–Singen) besteht eine sehr gute überregionale Anbindung. Auch die B28/B28a ermöglicht schnelle Wege nach Tübingen oder Reutlingen.

Die landschaftliche Umgebung des Heckengäu mit Feldern, Streuobstwiesen und dem Naturschutzgebiet Kochartgraben bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert insbesondere für Wanderungen und Fahrradausflüge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Fassade Ostseite

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Ausblick



Zimmer

Exposé - Galerie



Ausblick



Diele im 1. OG

Exposé - Galerie



Küche mit Durchreiche



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Ausblick 2.OG

Exposé - Galerie



Eingangsfassade Westseite



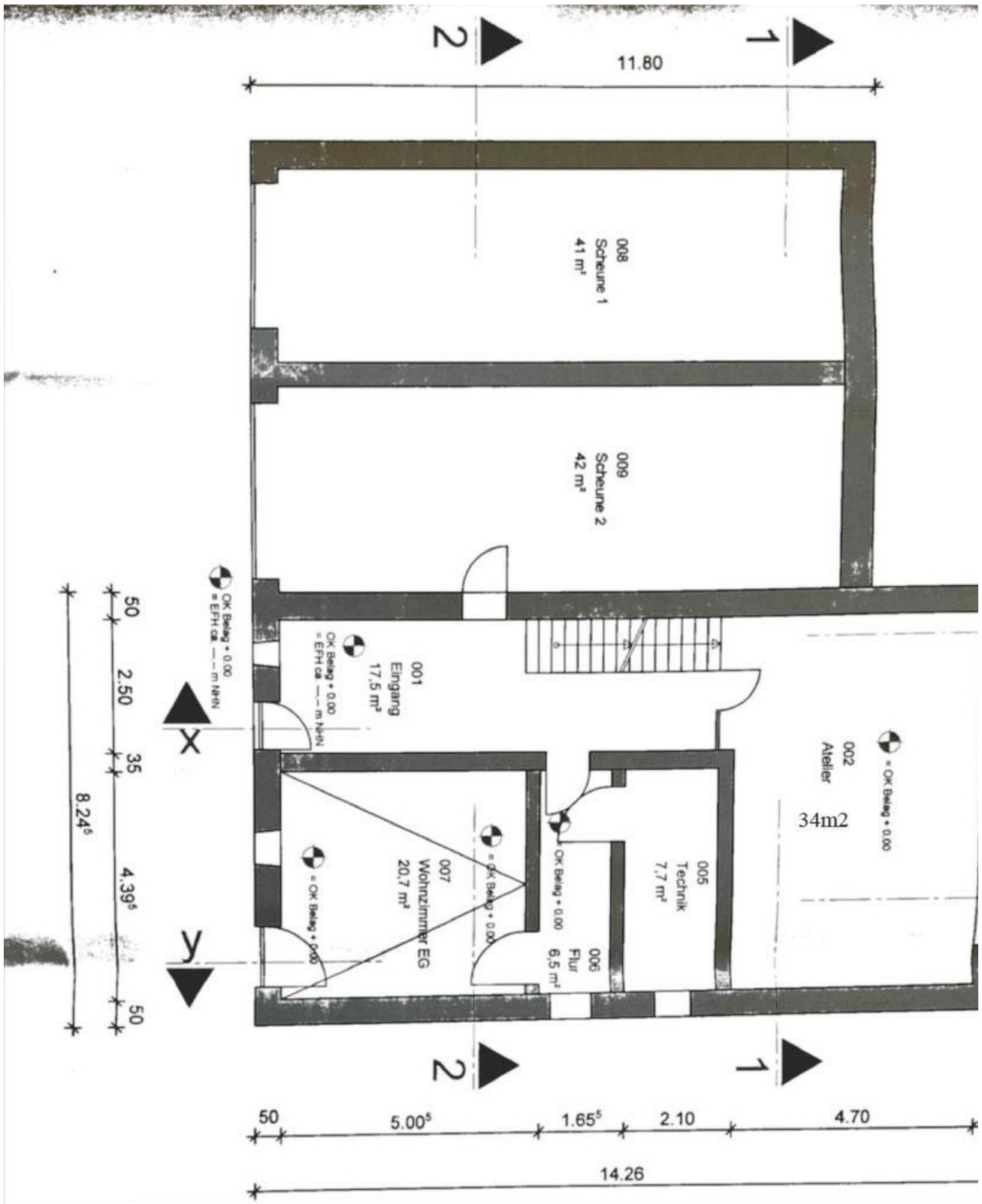
Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Eingangsdiele

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

