

# Exposé

## Reihenendhaus in Eschbach Doppelhaushälfte In Eschbach



Objekt-Nr. OM-450678

### Reihenendhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Kiefer

St. Georg-Str.4A  
79427 Eschbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Eschbach befindet sich diese attraktive, großzügig geschnittene und helle Doppelhaushälfte. Das gesamte Doppelhaus wurde 1984 auf einem 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Der der Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstücksanteil gemäß Wohnungseigentumsgesetz beträgt 423 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

In zentraler und ruhiger Wohnlage von Eschbach befindet sich diese attraktive, großzügig geschnittene und modernisierte Doppelhaushälfte.

Ein gepflegtes, gut ausgestattetes Wohnhaus mit 5 – 6 Zimmern, 2 Bädern, Gäste WC, gepflegten Garten sowie einem Hobbyraum erwartet Sie hier

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

## **Objektbeschreibung**

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Eschbach befindet sich diese attraktive, großzügig geschnittene und helle Doppelhaushälfte. Das gesamte Doppelhaus wurde 1984 auf einem 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Der der Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstücksanteil gemäß Wohnungseigentumsgesetz beträgt 423 m<sup>2</sup>.

## **Erdgeschoss**

Über den im Jahr 2011 angebauten, vorgelagerten Eingangsbereich gelangen Sie in das Erdgeschoss. Hier befinden sich eine Küche sowie das helle, weitläufige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur West-Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2007 ausgestattet.

Das Erdgeschoss wurde 2023 umfassend renoviert

## **Obergeschoss und Dachgeschoss**

Im Obergeschoss sowie im 2004 ausgebauten Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei Zimmer und ein Tageslichtbadezimmer.

Die beiden Zimmer im Obergeschoss verfügen jeweils über einen direkten Zugang zu einem Balkon sowie zu einem Bad.

## **Untergeschoss**

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot um ein Gäste-WC, einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum (ideal als Gästezimmer oder Büro) sowie eine Waschküche.

Besonders komfortabel ist der separate Zugang über eine Außentreppe.

## **Modernisierungen**

Seit Errichtung des Hauses wurden zahlreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- Austausch der Fenstergläser gegen modernes Wärmeschutzglas
- Installation einer energieeffizienten Brennwertheizung
- Erneuerung der Rollläden durch wärmegeämmte Modelle mit Aluminiumkörper
- Sanierung der Bäder und Bodenbeläge
- Sanierung des Aussenbereichs
- Genaue Details zur Renovation können der Tabelle entnommen werden

## **Außenbereich**

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein bis zwei Außenstellplätze unmittelbar neben dem Eingangsbereich zur Verfügung.

## Objektdaten

**Adresse:** St. Georg-str. 4A, 79427 Eschbach

**Objektnummer:** OM – 3225

**Objektart:** Doppelhaushälfte nach WEG, Massivbauweise

**Baujahr:** 1984

## Grundstück

**Flurstück:** Nr. 6057

**Grundstücksgröße:** 423 m<sup>2</sup>

**Nutzungsvereinbarungen:** Sondernutzungsrecht gemäss Lageplan

## Wohn- und Nutzfläche

**Wohnfläche:** ca. 184 m<sup>2</sup> (6 Zimmer)

**Terrasse:** ca. 25 m<sup>2</sup>

## Gebäudecharakteristika

**Dachform:** Satteldach

**Keller:** Vollunterkellert, zusätzlicher Außenzugang, renovierter Hobbyraum (2025)

## Energie & Haustechnik

**Heizung:** Gaszentralheizung mit Wärmetauscher, generalüberholt 2025

**Elektroinstallation:** Hauptverteiler erneuert 2025 (FI-LS)

**Internet:** 300 MBit/s Download, 50 MBit/s Upload

## Außenanlage

- Neue Aluminium-Glasüberdachung mit Sicherheitsglas (2024)
- Neu geflieste Terrasse (2024)
- Sichtschutzelemente
- Betoniertes Hochbeet

## Bodenbeläge

**Untergeschoss (UG):** Vinylboden, 2025

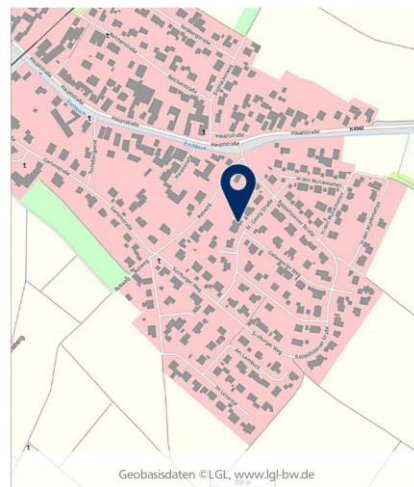
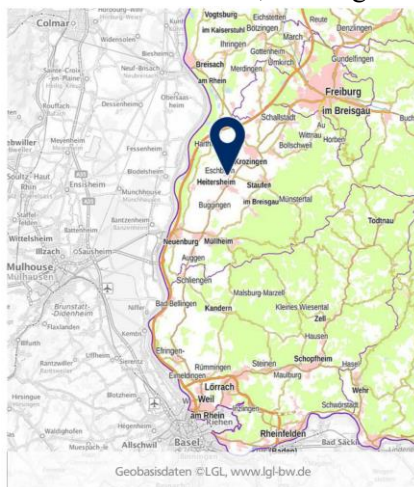
**Erdgeschoss (EG):** Großformatfliesen, 2024

## Renovierungen und Modernisierungen

- 2004/2005
  - Austausch der Fenster durch Teakholz-Isolierglasfenster mit Wärmeschutzglas
  - Einbau wärme gedämmter Rollläden
  - Dachdämmung mit Isofloc
- 2011/2012
  - Neuer Eingangsbereich
  - Neugestaltung des Parkplatzes
  - Umgestaltung der Gartenanlage
- 2023
  - Neuer Feinsteinzeug-Fliesenboden im Erdgeschoss
  - Neue Feinsteinwände
  - Modernisierung der Beleuchtung sowie der Elektroinstallation in Küche, Wohn- und Essbereich
- 2025
  - Modernisierung des Elektrohauptverteilers
  - Generalüberholung der Wasserenthärtungsanlage
  - Generalüberholung der Gasheizung

## Geografische Lage

Geobasisdaten ©LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

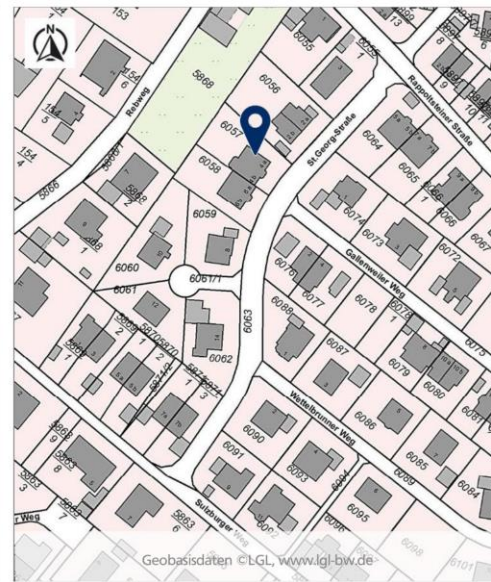
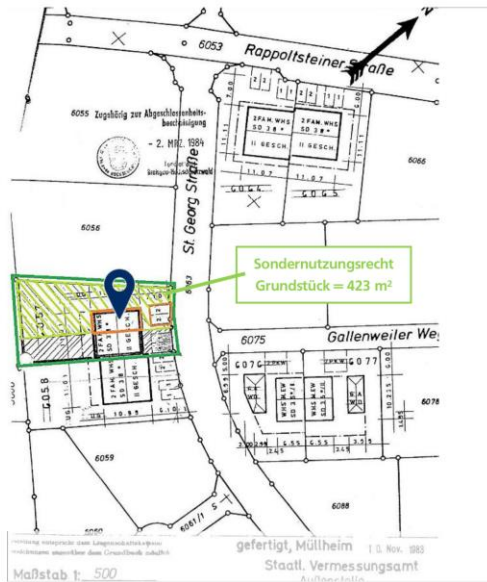


# Lageplan

Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

Sondernutzungsrecht

Grundstück = 423 m<sup>2</sup>



# Flächenberechnung



**BAUVORHABEN:** 2-FAMILIEN-WOHNGRAU IN  
7841 E S C H B A C H, GEWANN -AN SULEBURGER WEG-  
AUF DEM GRUNDSTÜCK LGZ.NR. 6052 6059 6064 6065  
**BAUHERR:** W O H N B A U - S T U D I O G M B H  
7801 PFAPFENWEILER MÜLLHEIMER STRASSE 2

**WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN**

A. WOHNFLÄCHE WOHNUNG 1			
EG wohnen	5,01 x 3,90	=	19,54 m <sup>2</sup>
	3,01 x 0,10	=	0,30
essen	3,81 x 3,31	=	12,61
	0,50 x 1,035	=	0,52
	1,66 x 0,55	=	0,91
	1,15 x 0,325	=	0,37
kochen	2,50 x 2,70	=	6,75
flur	3,01 x 1,26	=	3,79
we	2,10 x 1,035	=	2,17
OG schlafen	5,01 x 3,75	=	18,79
balkon	2,25 x 1,25/2	=	1,40
bad	2,36 x 2,30	=	5,20
flur	2,66 x 1,25	=	3,32
	1,15 x 0,65	=	0,75
kind	2,30 x 4,30	=	9,89
gast	2,61 x 3,25	=	8,48
	1,36 x 0,65	=	0,88
balkon	4,00 x 1,25/2	=	2,50
<hr/>			
<b>BRUTTOWOHNFÄCHE</b>		=	98,17 m <sup>2</sup>
./, 34 für Putz		=	2,94 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>NETTOWOHNFÄCHE</b>		=	95,23 m <sup>2</sup>
<hr/>			
WOHNFLÄCHE WOHNUNG 2			
<b>NETTOWOHNFÄCHE WIE WOHNUNG 1</b>		=	95,23 m <sup>2</sup>

St. Georg-Strasse 4 A  
79247 Eschbach

Berechnungen:

Grundstücksgröße anteilig nach Aufteilungsplan Nr. 2 423 qm

Überbaute Fläche:

Wohnhaus	60,44 qm	
Gartenhaus	9,50 "	69,94 m <sup>2</sup>
<del>Schwimmbad 3</del> 5,00 m	<del>18,62 "</del>	<del>89,56 m<sup>2</sup></del>

Unbauter Raum nach DIN - 277

Wohnhaus	640,715 cbm	
Gartenhaus	30,000 cbm	670,715 cbm

Wohnfläche nach DIN 277

Wohnhaus:		
Untergeschoss	34,08 qm	
Erdgeschoss und Obergeschoss	95,23 qm	
Eingang	2,60 qm	
Sitzplatz	8,25 qm	140,16 qm
Dachgeschoss	36,15 qm	
Dachspitz mit Ein Schubtreppe	7,51 qm	43,66 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>9,50 qm</b>	<b>183,82 qm</b>
Gartenhaus	9,50 qm	
<del>Schwimmbad</del>	<del>5,00 m</del>	

Garagen: keine

KFZ-Stellplätze 1-2-Stück



## Impressionen des Objekts



## Wohnbereich





## 1. Obergeschoss





## 2. Obergeschoss



**Kontakt Daten:** Sophie und Patrick Kiefer

**Tel:** 017632634460

## Keller



## Aussenbereich



**Kontakt Daten:** Sophie und Patrick Kiefer

**Tel:** 017632634460