

Exposé

Zweifamilienhaus in Winnenden

**Zwei verbundene Häuser in Winnenden – 11 Zimmer,
256 m² Wohnfläche, großes Potenzial**



Objekt-Nr. OM-450945

Zweifamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Tilman Lichdi

71364 Winnenden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Schlafzimmer	10
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	256,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	107,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei direkt aneinander gebaute Wohnhäuser (ähnlich einer Doppelhaushälfte) mit insgesamt 11 Zimmern und 256 m² Wohnfläche. Das vordere, kleinere Haus stammt aus der Zeit um 1900 und bietet den typischen Charme eines älteren Gebäudes. Das hintere, größere Haus wurde 1974 errichtet und ergänzt das Ensemble um moderne Grundrisse und zusätzliche Wohnfläche.

Die beiden Häuser sind baulich vollständig getrennt und verfügen über eigene Eingänge. Eine funktionale Verbindung besteht ausschließlich über die gemeinsame Öl-Zentralheizung im Haus 31, die beide Gebäude mit Wärme und Warmwasser versorgt. Dadurch bleiben die Nutzungsmöglichkeiten flexibel: getrennte Nutzung, Wohnen & Arbeiten, Mehrgenerationen oder teilweise Vermietung sind problemlos möglich.

Aktuelle Nutzungssituation:

Haus 29 ist langfristig vermietet und generiert stabile Einnahmen.

Haus 31 wird derzeit als Gästehaus in Kurzzeitvermietung betrieben. Die Gäste können bei Bedarf kurzfristig ausziehen, sodass das Haus flexibel für Eigennutzung, Neuvermietung oder Umgestaltung zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen 10 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, mehrere Wohn- und Aufenthaltsbereiche sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Das Grundstück umfasst 330 m² und bietet trotz kompakter Größe ausreichend Platz für Stellflächen, Garage, Carport und individuelle Gestaltung. Insgesamt sind 6 Stellplätze vorhanden.

Der Gesamtzustand beider Häuser ist gepflegt. Durch die Kombination aus langfristiger Vermietung, kurzfristig nutzbarem Gästehaus und zwei separaten Gebäuden bietet das Objekt eine seltene Mischung aus Sicherheit, Flexibilität und Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, Investoren oder Käufer, die ein vielseitiges Objekt suchen.

Ausstattung

Beide Häuser befinden sich in einem gepflegten Zustand und wurden laufend instandgehalten. Die Ausstattung ist funktional und solide, mit einer Mischung aus älteren und neueren Elementen. Das größere Haus (Baujahr 1974) verfügt über zeitgemäße Grundrisse, während das kleinere Haus aus der Zeit um 1900 mit seinem ursprünglichen Charakter und Charme punktet.

Die Öl-Zentralheizung im Haus 31 versorgt beide Gebäude zuverlässig mit Wärme und Warmwasser. Insgesamt stehen 6 Stellplätze, eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Die Innenräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohnen & Arbeiten oder Vermietung.

Das Gästehaus (Haus 31) ist vollständig möbliert und für die Kurzzeitvermietung ausgestattet. Die Räume im vermieteten Haus 29 sind klassisch gehalten und langfristig vermietet. Beide Häuser bieten Potenzial für Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es handelt sich um ein Privatangebot. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Haus 29 ist langfristig vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis übergeben. Haus 31 wird derzeit als Gästehaus in der Kurzzeitvermietung betrieben; die Gäste können bei Bedarf kurzfristig ausziehen, sodass das Gebäude flexibel für Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung steht.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Weitere Unterlagen (Grundrisse, Mietübersicht, Einnahmen aus Kurzzeitvermietung) können bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt werden.

Lage

Das Objekt befindet sich im Winnender Teilort Hertmannsweiler – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an die Kernstadt. Der Ort bietet kurze Wege zu Bushaltestellen, Nahversorgung im Umfeld und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

Über die Buslinien besteht eine schnelle Verbindung nach Winnenden Stadt. Dort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Der Bahnhof Winnenden bietet eine direkte S-Bahn-Anbindung nach Stuttgart (S3) sowie regelmäßige Regionalverbindungen.

Die Bundesstraße B14 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Wege in Richtung Stuttgart, Backnang und Schwäbisch Hall. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege im Remstal, Sportanlagen und Parks.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen im Teilort mit der sehr guten Infrastruktur der Stadt Winnenden – ideal für Familien, Pendler und Investoren, die Wert auf gute Erreichbarkeit und stabile Nachfrage legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht mit PV-Anlage



Balkon mit Sitzbereich

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Doppelzimmer hell

Exposé - Galerie



Zimmer mit Dachfenster



Gepflegte Küche

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad mit Wanne

Exposé - Galerie

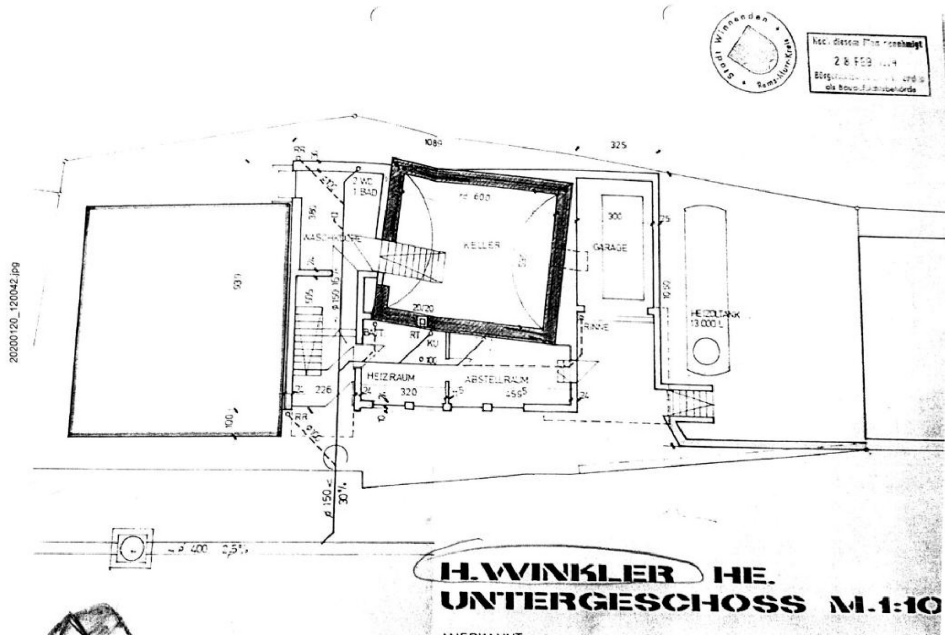


Lage in Hertmannsweiler

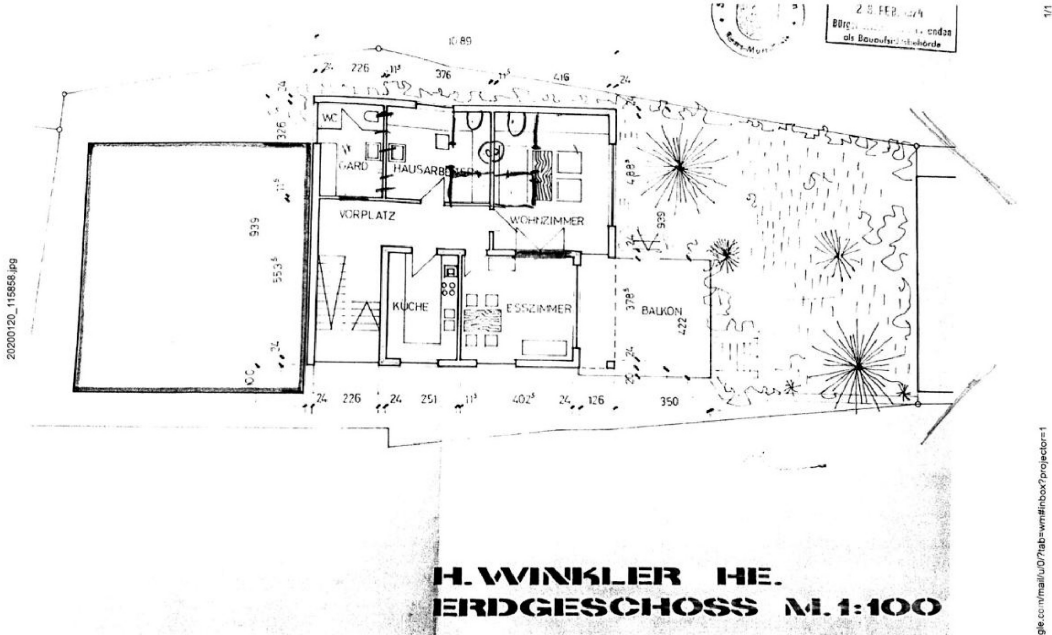


Zimmer im DG

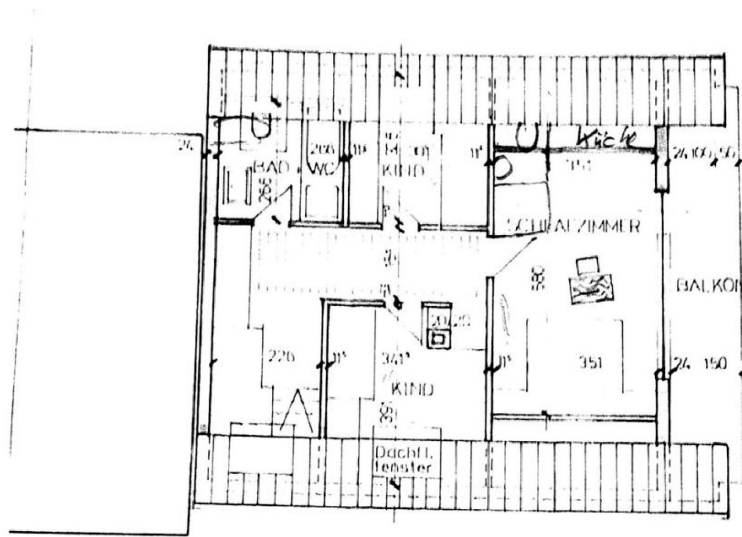
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS M. 1:10