

Exposé

Reihenhaus in Ditzingen

Großzügiges Reihemittelhaus von Privat – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-451170**

Reihenhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schubert

Hornbergstraße 38
71254 Ditzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	254,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	77,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von außen ein Reihenmittelhaus – von innen ein Raumwunder mit viel Platz für die ganze Familie und kreative Ideen! 1968 in massiver Bauweise ausgeführt. Verwirklichen Sie Ihre Träume, dieses Haus passt sich Ihren Wünschen an, mit flexiblen und großzügigen Grundrissen.

EG:

große Wohnküche, sonniges Süd-Wohnzimmer mit Zugang zur 20m² großen überdachten Terrasse im hinteren Garten, separates WC mit Fenster, kl. Vorratskammer, großer Vorraum mit Garderobe

UG:

Hobbyraum (oder Gästezimmer), Heizraum mit Ölheizanlage und Platz für Werkzeuge etc., große Waschküche/Hauswirtschaftsraum/Werkstatt mit direktem Zugang zum hinteren Garten, tiefer Keller (Speisekeller), Stauraum unter der Treppe, Vorraum

OG:

2 große Schlafzimmer – eines in Südlage mit überdachtem Balkon, geräumiges Bad (renovierungsbedürftig) mit Fenster, großer Vorraum

DG:

1986 zur gemütlichen Wohnung ausgebautes Dachgeschoss (Flur, 2 Zi, Kü, Bad mit Fenster) mit Dachbalkon, begehbare Bühne als weiteren Stauraum

Geräumiges Treppenhaus,

Vollwärmeschutz 10cm, komplett Holzfenster mit Doppelverglasung aus 1990, 2 x großer Garten, (vor dem Haus und hinter dem Haus), Ölheizung 1996, unterirdischer Öltank 6000 L im Vorgarten

Das Haus verfügt bis jetzt über einen Treppenlift vom UG, EG bis ins OG, der abbaubar ist.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage + Stellplatz, die 2 Gehminuten entfernt liegen.

Renovierungsbedarf:

das Bad im OG ist noch im 1970er-Originalzustand, eine Kaltwasserleitung ist verkalkt sowie Elektrische Leitungen/Sicherungen

Ausstattung

+ Das Haus wurde 1968 in solider Bauweise mit Kassetten-Betondecken erbaut

+ das Treppenhaus hat durchgängig Natursteinboden und einen hochwertigen Mineralputz an den Wänden.

+ im Wohnzimmer und im Schlafzimmer im OG ist hochwertiges Echtholzparkett verlegt.

+ die anderen Zimmer haben teilweise Linoleum- bzw. Teppichboden.

+ Bad und WC's sind gefliest.

+ Tageslicht-WC im EG und das Tageslichtbad im DG wurden in 90er renoviert, das Tageslichtbad im OG ist renovierungsbedürftig

+ Küche, Wohnzimmer und die DG-Wohnung haben Holzdecken

+ Badezimmer im OG Tageslicht, mit Badewanne und sep. Duschkabine.

+ Badezimmer im DG Tageslicht, mit Badewanne und sep. Duschkabine

- + Holzfenster mit Gasverglasung sowie Vollwärmeschutz im Jahre 1996 angebracht.
- + Neuer Fassadenanstrich im Jahre 2024,
- + massive Metall-Haustür mit Sicherheitsverglasung
- + Die KÜcheneinrichtung im EG aus dem Jahr 1990
- + Ölheizungsanlage aus dem Jahr 1996
- + elektrische Leitungen Standard 1970, im DG Standard 1990
- + Zugang zum Garten von Wohnzimmer EG und von der Waschküche im UG,
- + 20 m² Süd-Terrasse, überdacht,
- + 7 m² Dachterrasse, überdacht
- + Bühne über die gesamte Hausbreite, zugänglich vom DG aus.
- + überdachter Südbalkon im OG
- + große Waschküche/Hauswirtschaftsraum/Werkstatt im UG
- + zahlreiche Abstell- und Gestaltungsmöglichkeiten in den geräumigen Fluren
- + Treppenlift vom UG bis ins OG, abbaubar.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die DG-Wohnung wird z.Zt. noch sporadisch bewohnt, Renovierungsarbeiten können nach Absprache aber sofort beginnen, der Einzug erfolgt dann ebenfalls nach Absprache.

Lassen Sie die großzügige Raumaufteilung und das Gestaltungspotenzial dieses Hauses auf sich wirken und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten – am besten bei einer persönlichen Besichtigung, immer mittwochabends und samstagsvormittags.

Das Haus wird ausschließlich von privat zu privat provisionsfrei verkauft, deshalb bitte KEINE Makleranfragen!!

Und bitte nur seriöse Anfragen – „Was ist letzte Preis“-Anfragen u.Ä. werden nicht beantwortet.

Lage

Das Wohngebiet:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, 30er-Zone, direkt in unverbaubarer Lage einem Grünstreifen mit dem Lindenbach. Zwei Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem Grundstück. Zum Stadtzentrum sowie zum Bahnhof sind es 10 Gehminuten und 3 Fahr-Minuten zur A81 Richtung Heilbronn/Singen. Ein Sportplatz sowie das Ditzinger Freizeitbad und die Stadthalle sind nur 5 Gehminuten entfernt. In der anderen Richtung gehend, erreichen Sie innerhalb einer halben Stunde den „Grünen Heiner“, eines der Wahrzeichen und Erholungsgebiete des Oberen Strohgäus mit Aussichtsplattform.

Ditzingen - am Puls des Wirtschaftslebens:

Ideal zwischen den Großstädten Stuttgart, Leonberg und Ludwigsburg liegt die 25.000 Einwohnerstadt Ditzingen. Mit seinen 80 Vereinen, großzügigen Sport- und Freizeitanlagen, seinem attraktiven Stadtzentrum mit zahlreichen Läden und Cafes bietet Ditzingen Lebensqualität par excellence. Alle Schularten (bis Gymnasium) sowie Kitas sind vorhanden – sogar in Gehweite. Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte haben sich in Ditzingen angesiedelt. Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Ditzingen mit den Globalplayern Thales, Hitachi, Trumpf, Gretsch Unitas uvm. und den benachbarten Industriegebieten in Weilimdorf, Gerlingen, Leonberg, Schwieberdingen (Bosch, Siemens) ein „who is who“ der attraktiven

Arbeitgeber. Zumal man dank der idealen Verkehrsanbindung an B 295 nach Stuttgart und der A81 nahe dem Autobahndreieck Leonberg schnell in alle Ecken der Republik gelangen kann. Ein hervorragend ausgebautes Bus- und S-Bahn-Netz sowie ein flächendeckendes Fahrradwegenetz bieten ein perfektes Umfeld für Ihr neues Zuhause.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Galerie



Vorgarten mit Ölschacht



Flur im EG



Wohnküche-1 EG

Exposé - Galerie



Wohnküche-2 EG



sonniges Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Tageslicht-WC im EG



Vorratskammer im EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Nord-Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Süd-Schlafzimmer OG



Tageslichtbad OG



Flur DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Zimmer1 DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Tageslichtbad DG

Exposé - Galerie



Dachbalkon



Kellerflur



Heizraum UG

Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum UG



Tiefer Keller

Exposé - Galerie



Garten



Vorgarten

Exposé - Galerie



Blick auf die Straße



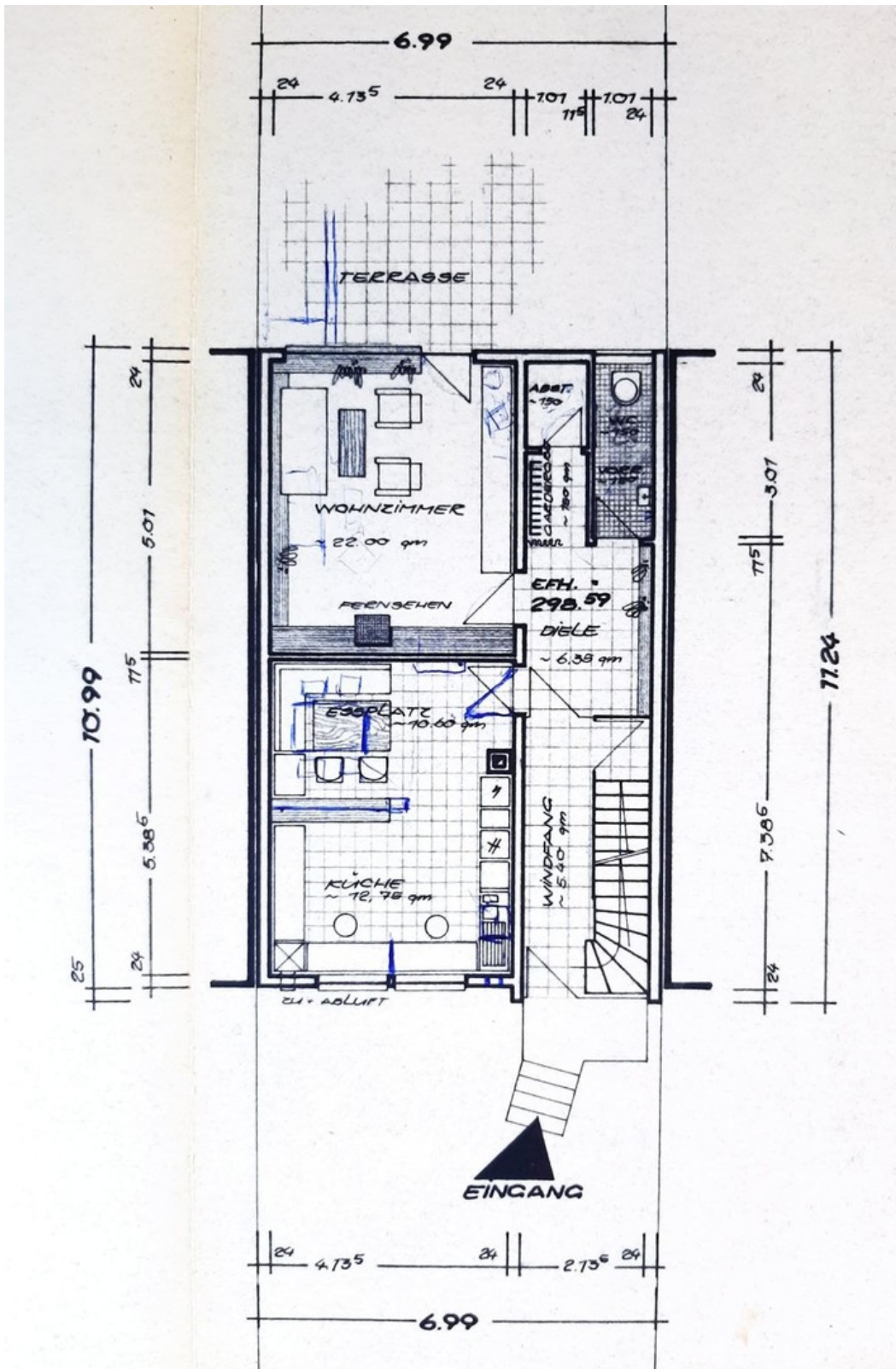
Blick Richtung Stadt

Exposé - Galerie



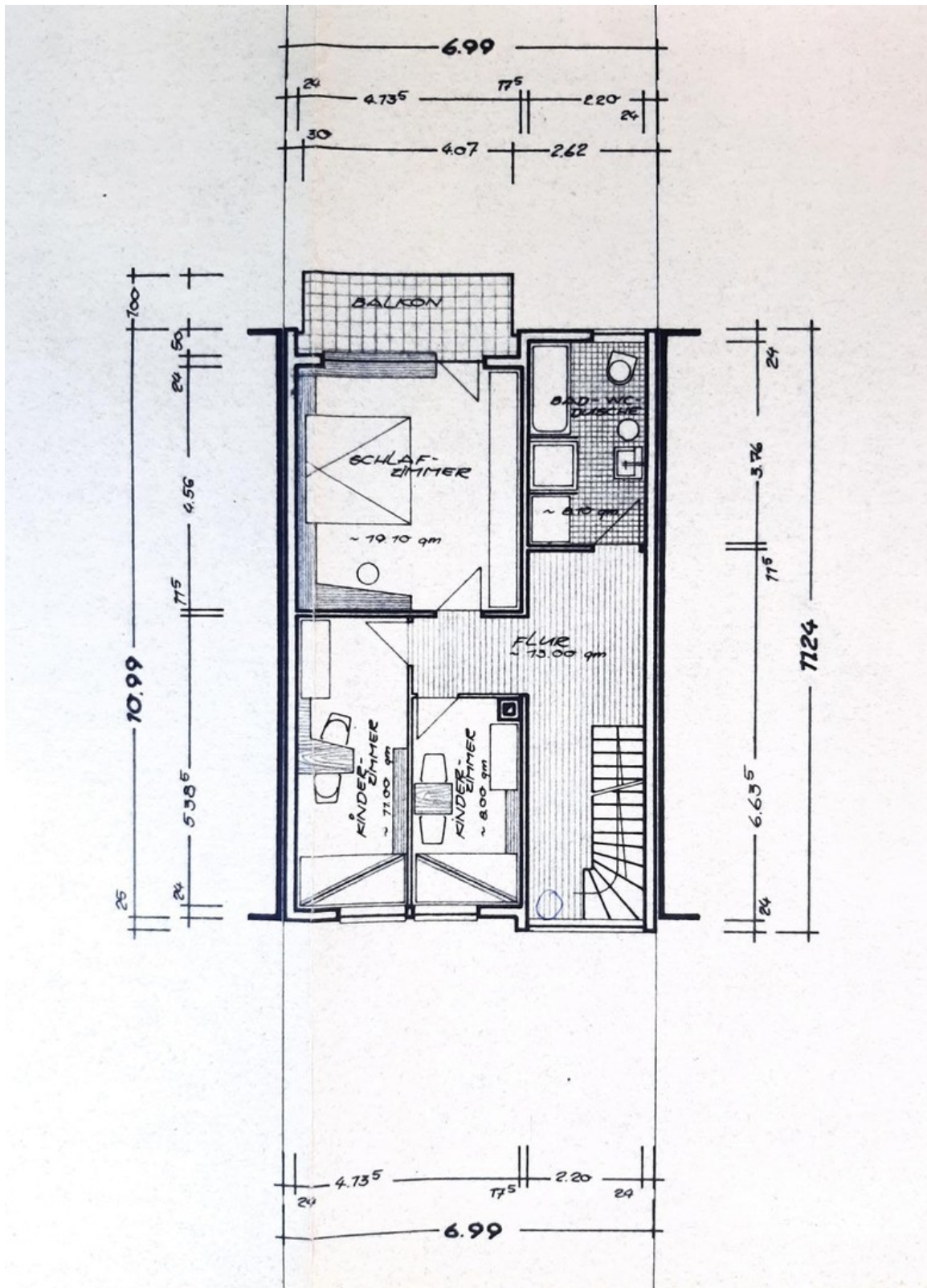
überdachte Terrasse

Exposé - Grundrisse



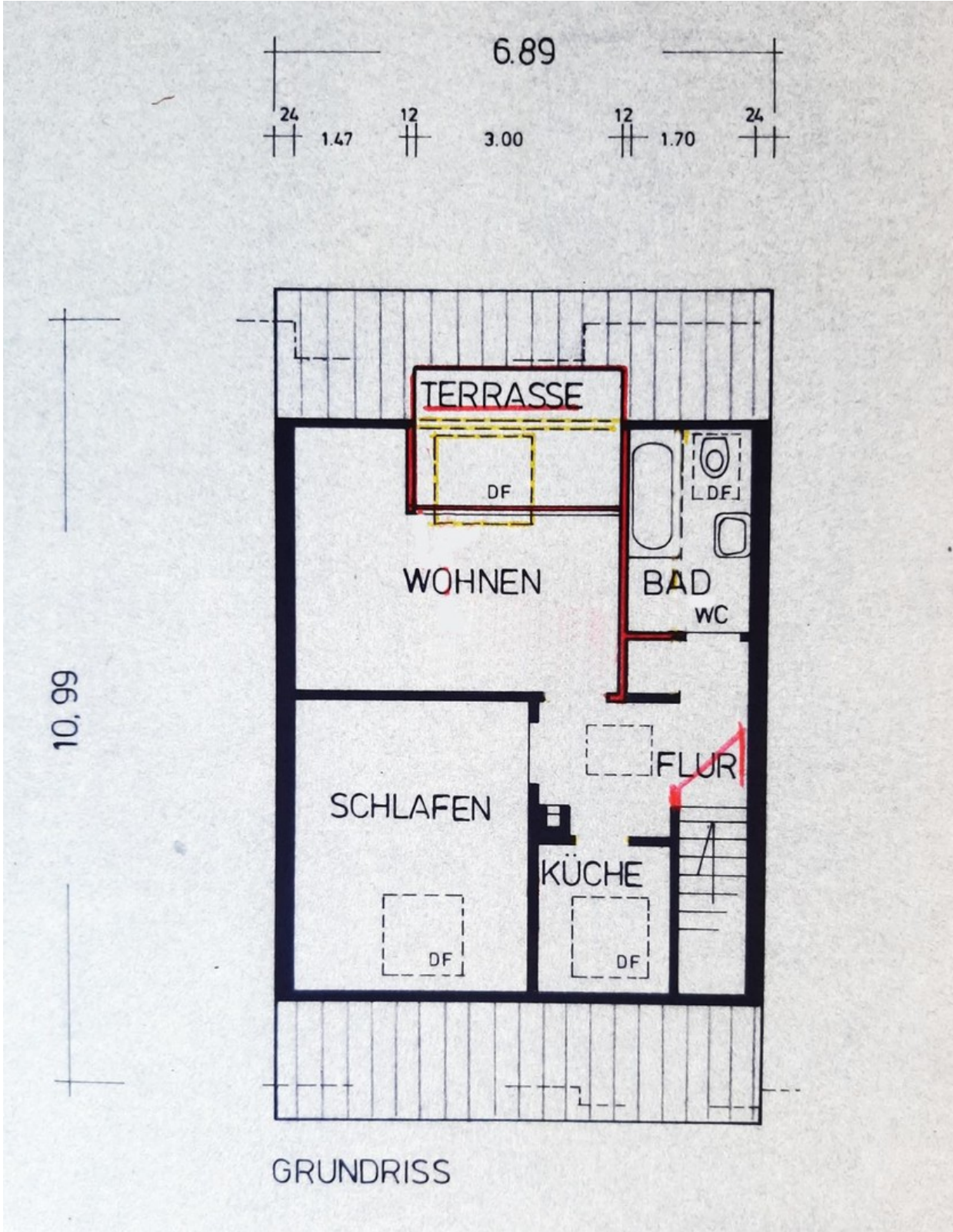
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



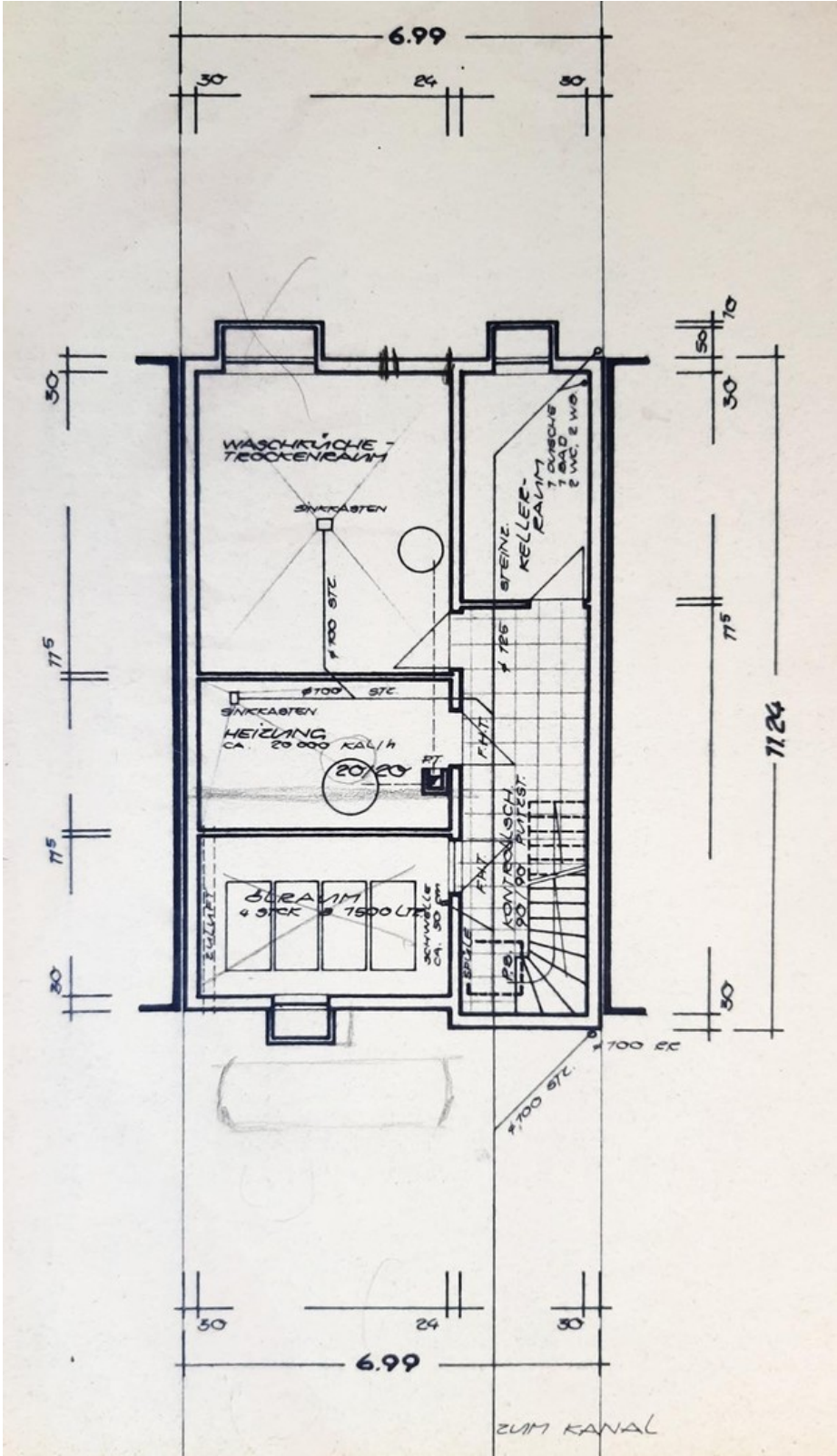
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



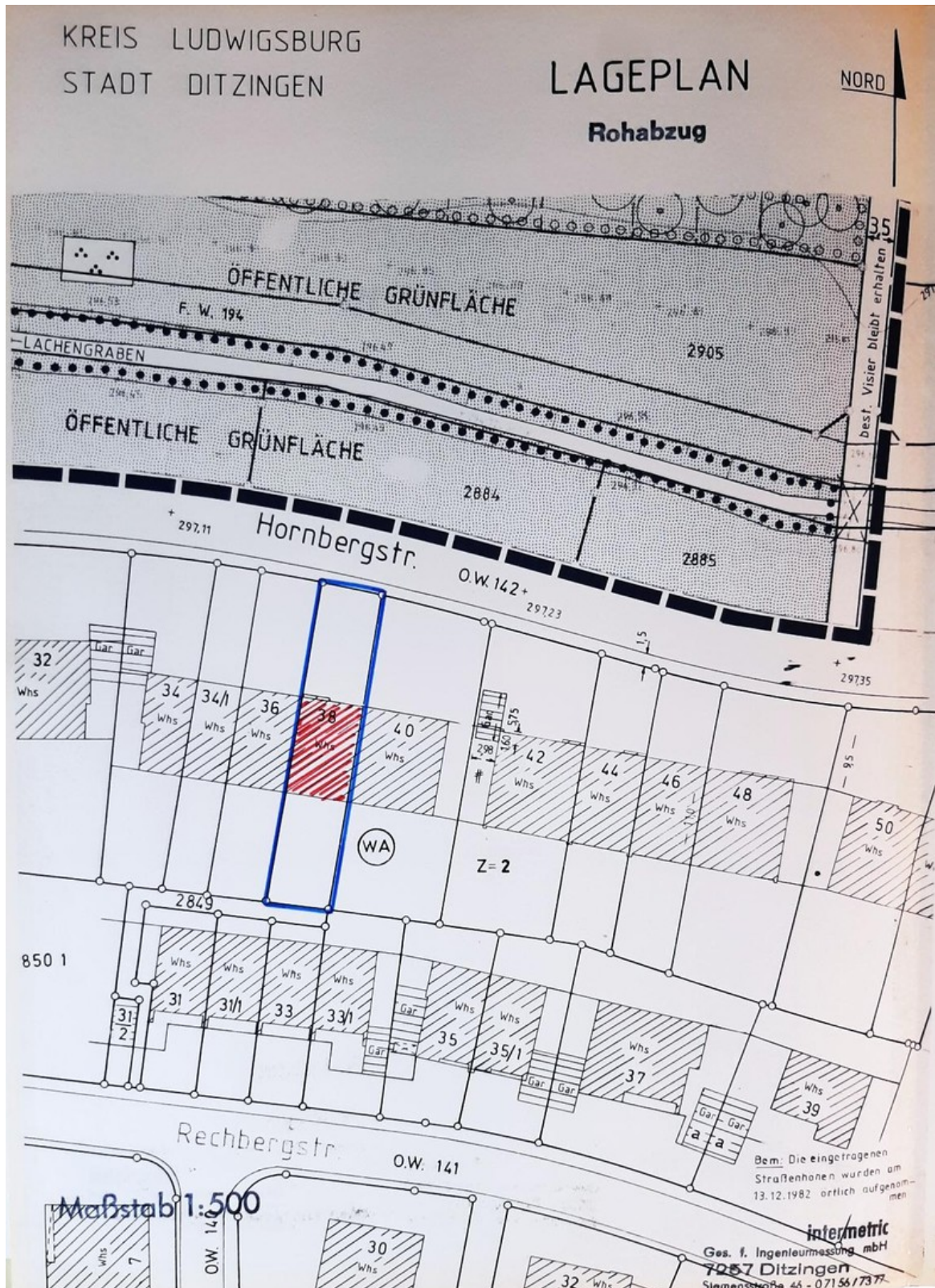
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



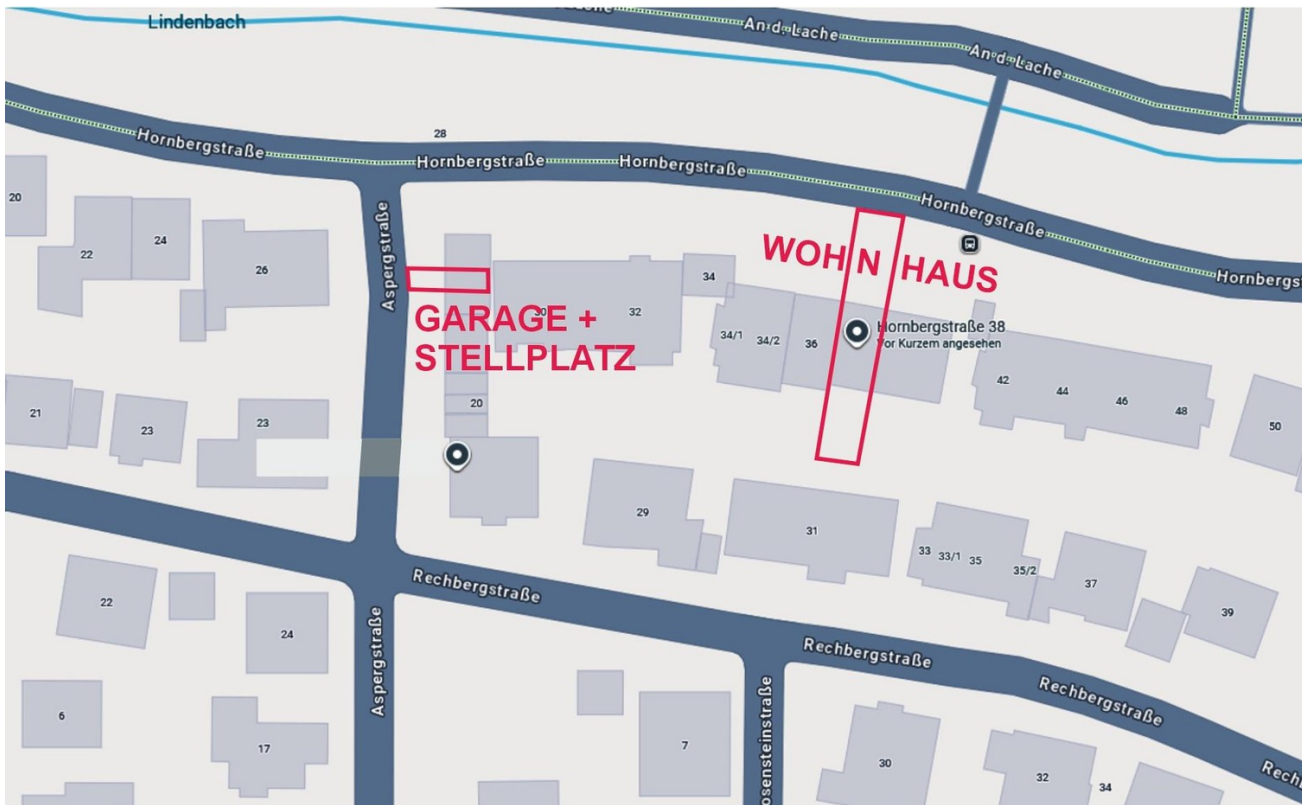
Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan Wohnhaus

Exposé - Grundrisse



Lageplan mit Garage und Stellp



Lageplan auf Googlemaps