

Exposé

Doppelhaushälfte in Weinstadt

Doppelhaushälfte mit 7 Zimmern - viel Platz



Objekt-Nr. OM-463435

Doppelhaushälfte

Verkauf: **527.000 €**

Ansprechpartner:
Sonja Löffelhardt

Friedensstrasse 6
71384 Weinstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	289,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	174,22 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	153,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 befindet sich in zentraler Lage in Weinstadt - Ortsteils Großheppach. Das Haus wurde im Jahr 2012 umfassend saniert und verbindet heute den Charme eines Altbaus mit dem Komfort moderner Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 173,22 m² und einer Nutzfläche von ca. 83,44 m² bietet das Haus großzügig geschnittene Räume mit Wohlfühlcharakter.

Sanierungsmaßnahmen 2012:

Komplett Wärme gedämmt - super angenehmes Raumklima

Fenster erneuert

Dach komplett gedämmt und isoliert

Kellerdecke isoliert

Badezimmer und Gäste-WC vollständig saniert

Böden und Wände überarbeitet bzw. erneuert

Die Heizungsanlage (Zentralheizung) stammt aus dem Jahr 1998. Der Energieausweis weist einen Energiebedarf der Klasse B aus – für ein Gebäude dieses Baujahrs ein hervorragender Wert.

Das Haus hat insgesamt vier Etagen (einschließlich Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial).

Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Terrasse, im 1. Obergeschoss ein gemütlicher Balkon.

Das Dach bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 2.000 €.

Ideal für den Eigenbedarf als Familie ebenso auch

als renditestarke Kapitalanlage.

Ein charmantes Zuhause mit Geschichte, das durch seine solide Sanierung und gute Lage überzeugt – ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten oder Investoren mit Blick für nachhaltige Werte.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Weinstadt liegt im landschaftlich reizvollen Remstal, rund 20 Kilometer östlich von Stuttgart. Die Stadt gehört zum Rems-Murr-Kreis und besteht aus den Ortsteilen Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach.

Dank der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie der guten Anbindung

über die Bundesstraße B29 bietet Weinstadt eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Region zeichnet sich durch hohe Lebensqualität, malerische Weinberge, eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und kulturelle Einrichtungen sind in allen Stadtteilen vorhanden. Durch den regen Vereins- und Kulturbetrieb, zahlreiche Veranstaltungen rund um den Wein sowie Wander- und Radwege entlang der

Rems gilt Weinstadt als eine der begehrtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart.

Mikrolage- Großheppach

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,

Bäcker,

Apotheken

Ärzte

Banken sind mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich

im näheren Umkreis. Die nächste S-Bahn-Station (z. B. Beutelsbach) ist in etwa 5–10

Minuten zu Fuss erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an Stuttgart, Waiblingen und Schorndorf gewährleistet ist.

Freizeitliebhaber profitieren von den zahlreichen Spazier- und Wanderwegen durch die umliegenden Weinberge und Streuobstwiesen. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, familienfreundliche Lage mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Badezimmer (Wanne + Dusche)

Exposé - Galerie



Flur oben



Flur unten

Exposé - Galerie



Haus aussen



Küche

Exposé - Galerie

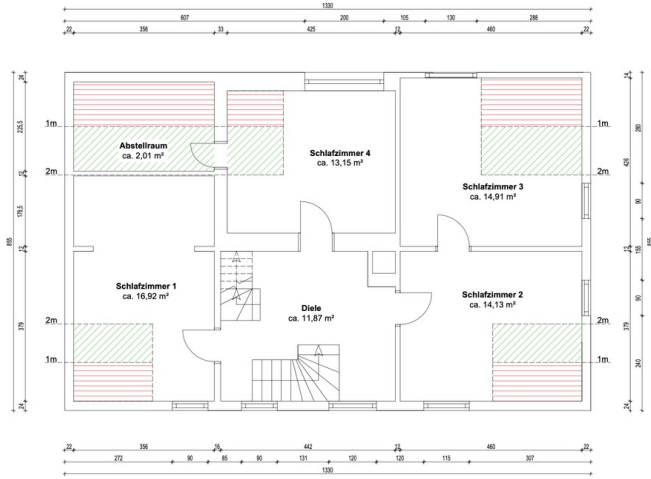


Küche



Zimmer oben

Exposé - Grundrisse

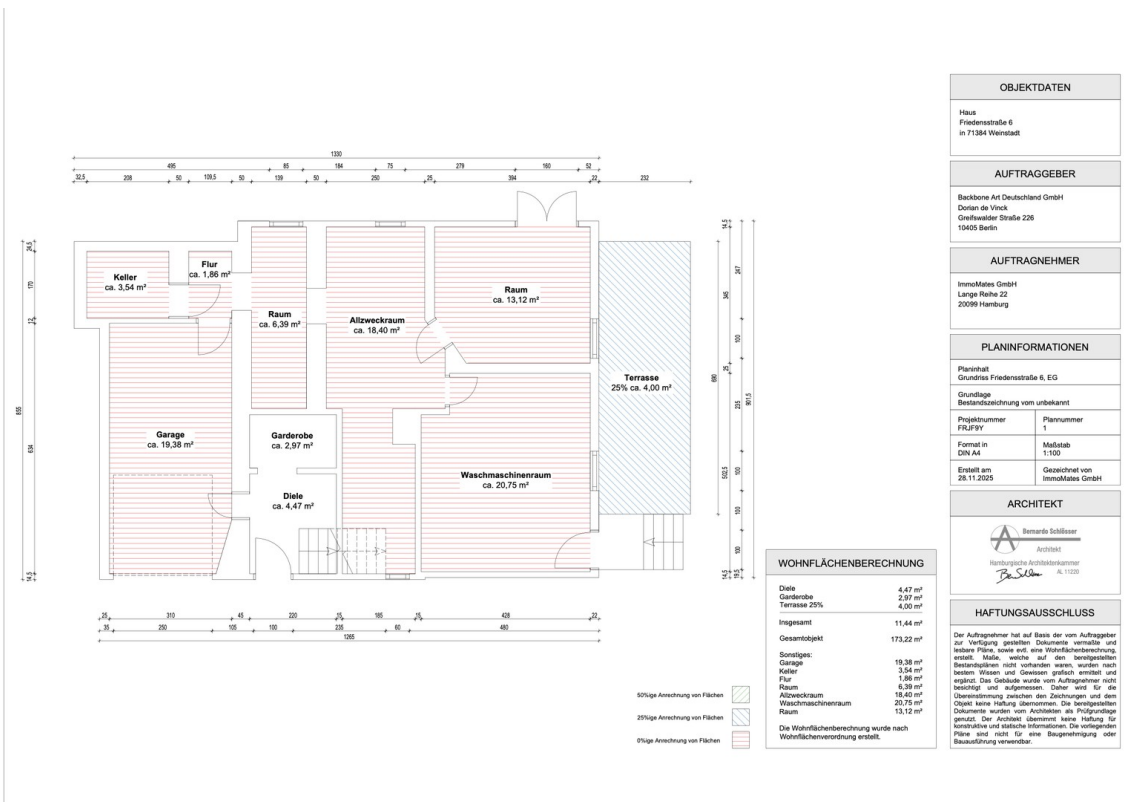


- 50%ige Anrechnung von Flächen
- 25%ige Anrechnung von Flächen
- 0%ige Anrechnung von Flächen

WOHNLÄCHENBERECHNUNG	
Diele	11,87 m²
Schlafzimmer 1	16,92 m²
Schlafzimmer 2	14,13 m²
Schlafzimmer 3	14,91 m²
Schlafzimmer 4	13,15 m²
Abstellraum	2,01 m²
Insgesamt	72,99 m²
Gesamtobjekt	173,22 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN	
Wohnung Friedensstraße 6 in 71384 Weinstadt	
AUFTRAGGEBER	
Backbone Art Deutschland GmbH Dorsten de Vinck Gießwälder Straße 226 10405 Berlin	
AUFTRAGNEHMER	
Immomates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Friedensstraße 6, DG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer 03V30E	Plannummer 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 10.11.2025	Gezeichnet von Immomates GmbH
ARCHITEKT	
Bernardo Schillasser Architekt Hamburgische Architektenkammer Nr. 11203	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und bestmögliche Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, werden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und erstellt. Die Gebäude wurde vom Auftraggeber nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden von Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.	



- 50%ige Anrechnung von Flächen
- 25%ige Anrechnung von Flächen
- 0%ige Anrechnung von Flächen

WOHNLÄCHENBERECHNUNG	
Diele	4,47 m²
Garderobe	2,97 m²
Terrasse 25%	4,00 m²
Insgesamt	11,44 m²
Gesamtobjekt	173,22 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN	
Haus Friedensstraße 6 in 71384 Weinstadt	
AUFTRAGGEBER	
Backbone Art Deutschland GmbH Dorsten de Vinck Gießwälder Straße 226 10405 Berlin	
AUFTRAGNEHMER	
Immomates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Friedensstraße 6, EG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer 03V30E	Plannummer 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 28.11.2025	Gezeichnet von Immomates GmbH
ARCHITEKT	
Bernardo Schillasser Architekt Hamburgische Architektenkammer Nr. 11203	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und bestmögliche Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, werden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und erstellt. Die Gebäude wurde vom Auftraggeber nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden von Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.	