

Exposé

Einfamilienhaus in Magstadt

Familienhaus mit großer Scheune, z.B. als Werkstatt oder Garage



AUSSENANSICHT
WEST-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune



Objekt-Nr. OM-463711

Einfamilienhaus

Verkauf: **628.000 €**

Neue Stuttgarter Straße 18
71106 Magstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	205,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das Wohnen, Arbeiten und Hobbys unter einem Dach vereint? Dieses charmante Haus im Landhausstil in zentraler Lage von Magstadt bietet Ihnen genau diese Freiheit. Das absolute Highlight ist die großzügige, nicht denkmalgeschützte Fachwerkscheune – ein echtes Platzwunder für Schrauber, Sammler oder kreative Köpfe.

Das Wohnhaus überzeugt durch eine solide Bausubstanz und eine gemütliche Atmosphäre mit liebevollen Details. Es bietet ein einladendes Wohnzimmer, einen Essbereich sowie großzügig geschnittene Zimmer im Obergeschoss. Haus und Scheune sind bereits größtenteils leergeräumt, sodass ein kurzfristiger Bezug problemlos möglich ist.

Ein besonderes Plus ist die vielseitig nutzbare Scheune mit einer Grundfläche von ca. 10 x 10 m über drei Etagen sowie einem zusätzlichen Zwischengeschoss. Ob als Werkstatt, Lagerfläche oder Oldtimer-Garage – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Nordseite der Scheune wurde 2021 professionell renoviert.

Das Grundstück selbst ist angenehm pflegeleicht und kommt ohne eigenen Garten aus – ideal für alle, die ihre Freizeit flexibel gestalten möchten. Gleichzeitig bietet die Lage in und um Magstadt attraktive Möglichkeiten: In den umliegenden Gartenanlagen, Streuobstwiesen und Freizeitgrundstücken könnten Sie bei Bedarf einen eigenen Garten pachten oder erwerben und so zusätzlichen Grünraum ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen.

Ausstattung

Das Haus ist technisch solide ausgestattet und bietet eine gute Basis für modernes Wohnen. Eine Fußbodenheizung (Gastherme aus 2012), ein Glasfaseranschluss sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus sorgen für zeitgemäßen Komfort. Direkt vom Innenhof aus zugänglich ist eine Werkstatt mit 32-Ampere-Anschluss, wodurch auch die Nutzung für ein E-Auto vorbereitet ist. Ein elektrisches Rolltor sowie modernisierte Außen- und Hintertüren erhöhen zusätzlich Sicherheit und Komfort.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch bewusst Spielraum für individuelle Modernisierungen. Insbesondere im Obergeschoss sind Bodenbeläge – wie beispielsweise Teppich – zu erneuern. Auch Küche und Bad entsprechen nicht mehr dem neuesten Stand und können nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Diese Faktoren wurden bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

Ein unabhängiges Gutachten bestätigt den ordentlichen Gesamtzustand der Immobilie: Alle Wände im Wohnhaus sind trocken, die Feuchtigkeit in der unbeheizten Scheune ist nachvollziehbar und unkritisch.

Ein zusätzlicher Vorteil liegt im wirtschaftlichen Potenzial der Scheune: Durch die großzügigen Flächen und die vielseitige Nutzbarkeit bietet sich auch eine (Teil-)Vermietung an, beispielsweise an Oldtimer-Sammler, Handwerker oder als Lagerfläche. Dadurch kann eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle geschaffen und die Finanzierung der Immobilie spürbar entlastet werden.

Der Kaufpreis setzt sich transparent aus 480.000 € für das Wohnhaus und 150.000 € für die Scheune zusammen. Damit bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine vielseitige Immobilie mit großem Potenzial zu einem im Vergleich zu vollständig modernisierten Objekten attraktiven Preis zu erwerben. Ein separater Verkauf von Haus und Scheune ist nicht vorgesehen.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit provisionsfrei.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Magstadt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Natur, die zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die gute Anbindung ermöglicht es zudem, Stuttgart in kurzer Zeit zu erreichen – ideal für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

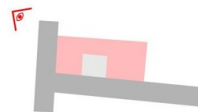
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



AUSSENANSICHT NORD-WEST-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune



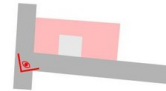
Hausansicht von der Straße

Exposé - Galerie



AUSSENANSICHT SÜD-WEST-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune

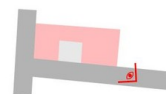


Hausansicht mit Hof & Scheune



AUSSENANSICHT SÜD-OST-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune



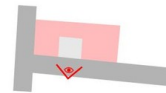
Blick auf die Scheune

Exposé - Galerie



AUSSENANSICHT SÜD-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune

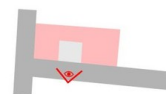


Hofblick mit geschlossenem Tor



AUSSENANSICHT SÜD-SEITE

- 200m² Grundstücksfläche
- ca. 140m² Wohnfläche
- zugehörige Scheune



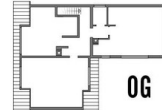
Hofblick mit offenem Tor

Exposé - Galerie



WOHNZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- größter Raum im Erdgeschoss

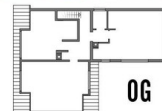


Wohnzimmer



WOHNZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- größter Raum im Erdgeschoss



Exposé - Galerie



WOHNZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- größter Raum im Erdgeschoss

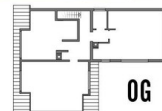


Wohnzimmer



WOHNZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- größter Raum im Erdgeschoss



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



**BADEZIMMER
ERDGESCHOSS**

- Fußbodenheizung
- Badewanne & Dusche



Vollbad mit Dusche und Wanne



**BADEZIMMER
ERDGESCHOSS**

- Fußbodenheizung
- Badewanne & Dusche



Vollbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



BADEZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- Badewanne & Dusche

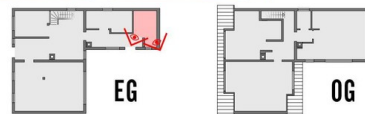


Vollbad mit Dusche und Wanne



ABSTELLKAMMER ERDGESCHOSS

- Stauraum für Lebensmittel
- Stauraum für Sonstiges



Abstellraum

Exposé - Galerie



ABSTELLKAMMER ERDGESCHOSS

- Stauraum für Lebensmittel
- Stauraum für Sonstiges

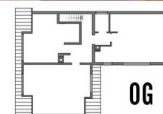


Abstellraum



DIELE ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Sicherheitstür zur Straße



Blick vom Flur Richtung Küche

Exposé - Galerie



KÜCHE ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden
- inkl. Einbauküche
- Treppe in das Obergeschoss



EG



OG

Küche

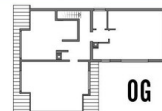


KÜCHE ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden
- inkl. Einbauküche
- Treppe in das Obergeschoss



EG



OG

Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie

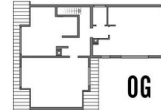


KÜCHE ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden
- inkl. Einbauküche
- Treppe in das Obergeschoss



EG



OG

Küche mit Esszimmer

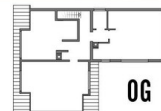


ESSZIMMER ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden



EG



OG

Blick vom Esszimmer zur Küche

Exposé - Galerie



FLUR
ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Sicherheitstür zum Hof



Flur zum Zweiteingang



FLUR
ERDGESCHOSS

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Sicherheitstür zum Hof



Flur Richtung Küche

Exposé - Galerie



**SCHLAFZIMMER 1
OBERGESCHOSS**

- Auslegware
- Einbauschränke
- Blick auf die ruhige Seitenstraße



Großes Elternschlafzimmer



**SCHLAFZIMMER 1
OBERGESCHOSS**

- Auslegware
- Einbauschränke
- Blick auf die ruhige Seitenstraße



Großes Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER 2 OBERGESCHOSS

- Auslegware
- Einbauschränke in den Dachschrägen
- Blick nach Westen und Osten



Großes Kinderzimmer 1



SCHLAFZIMMER 3 OBERGESCHOSS

- Auslegware
- Einbauschränk über der Treppen-Schräge
- Blick nach Westen



Großes Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



HOF

- Platz für 2 Autos
- kleine Blumen-Rabatte
- elektronisches Rolltor mit Fernbedienung



Blick in die Scheune



WERKSTATT

- inkl. grünes Metall-Lastenregal an der Wand
- Anschluss zum Laden von Elektro-Autos
- diverse Stromanschlüsse für z.B. Kühltruhen



Werkstatttraum in der Scheune

Exposé - Galerie



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Erdgeschoss in der Scheune



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Untergeschoss in der Scheune

Exposé - Galerie



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Erster Stock in der Scheune



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Erster Stock in der Scheune

Exposé - Galerie



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Zwischengeschoß in der Scheune



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Zweiter Stock in der Scheune

Exposé - Galerie



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Zweiter Stock in der Scheune



SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG



Zweiter Stock in der Scheune

Exposé - Galerie



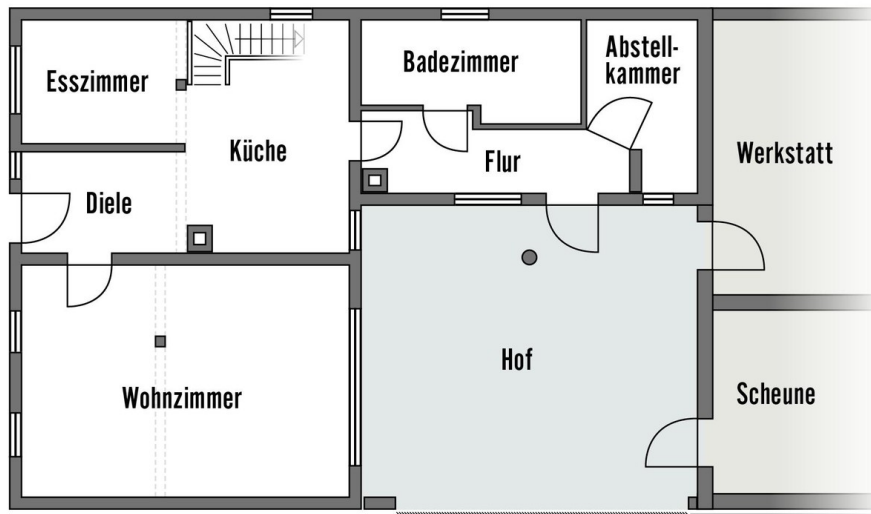
SCHEUNE

- ca 100m² Grundfläche
- großes Scheuentor
- Aufzugsschacht bis ins 3. OG

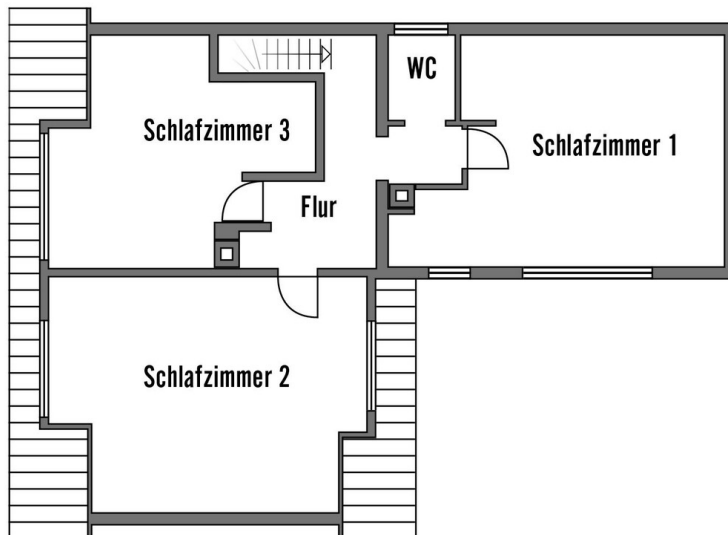


Dritter Stock in der Scheune

Exposé - Grundrisse

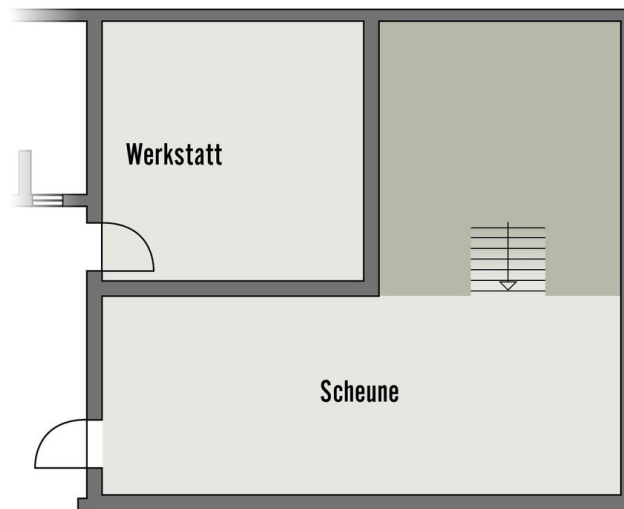


**GRUNDRISS
ERDGESCHOSS**

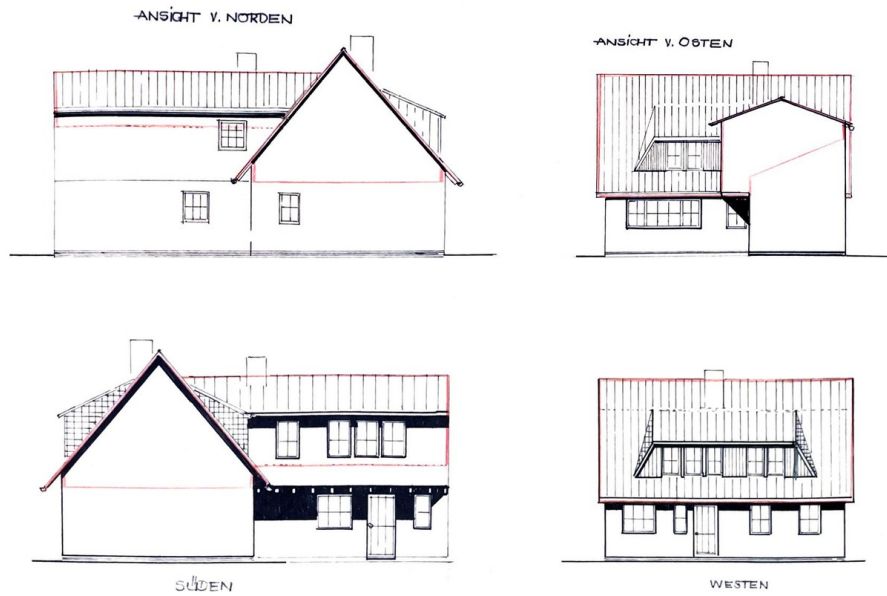


**GRUNDRISS
OBERGESCHOSS**

Exposé - Grundrisse

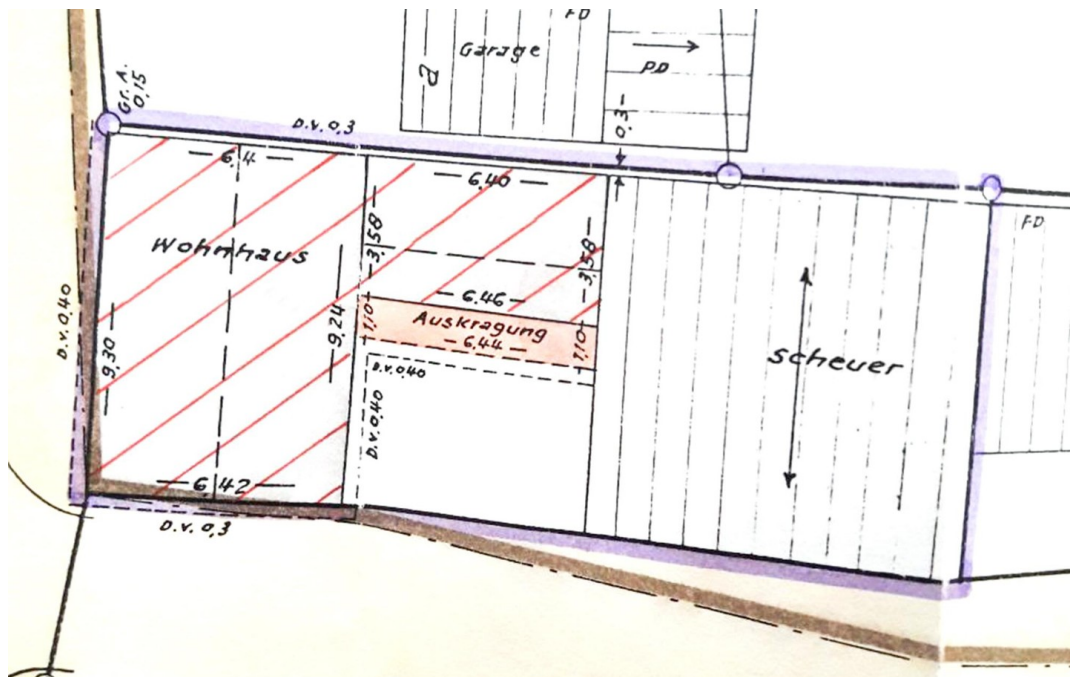


GRUNDRISS SCHEUNE ERDGESCHOSS



ARCHITEKTEN- ZEICHNUNGEN

Exposé - Grundrisse



**FLURPLAN
GRUNDSTÜCKE**