

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ostfildern

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-464846**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

73760 Ostfildern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	356,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	291,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	33,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein charmantes Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten in direkter Ortslage von Scharnhausen!

Die Immobilie bietet ein modernes Zuhause in verkehrsberuhigter Lage. Das Haus präsentiert sich in neuwertigem Zustand ohne nennenswerten Renovierungsbedarf.

Das Objekt bietet eine ideale Kombination für Eigennutzer, die das Haus selbst bewohnen möchten, während die Wohnung im EG vermietet werden kann und stabile Mieteinnahmen sichern.

Schon beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre: Der Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische sorgt für einen entspannten Start in den Alltag.

Herzstück dieser Etage ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein wasserführender Kaminofen verbindet gemütliches Feuer mit effizienter Heizungsunterstützung, indem er Wärme in das zentrale Heizsystem einspeist.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon mit schönem Blick in den Garten.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, das gepflegte Erscheinungsbild und das attraktive Grundstück – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine ruhige Lage legen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 Zimmerwohnung mit ca.88 m² Wohnfläche, welche von der Straße aus begehbar ist. Das Haus im Ober- und Dachgeschoss ist von der Rückseite aus über eine separate Treppe erreichbar. Sie beherbergt insgesamt 5 Zimmer, Küche, Bad und separates WC mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca.291 m².

Für die Fahrzeuge stehen ein Garage sowie 5 Autostellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Das komplette Haus ist nicht verpachtet oder vermietet und ist ab sofort frei und Provisionsfrei.

Ausstattung

Wasserführender Kaminofen ,Thermische Solaranlage , Fußbodenheizung, Wasserspeicher 705 L , Balkonen und Terrasse , Große Garten , Gepflegte und großzügiger Raumaufteilung , praktischem Grundriss , Einbauküche, Kunststofffenster, eine Garage und 4 Stellplätze.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie, welche zwischenzeitlich geräumt ist, kann bei Bedarf kurzfristig übernommen werden.

Das Haus aus dem Jahr 2008 verfügt über eine Wohnfläche von etwa 258m², Nebenfläche 33m² und steht auf einem 356m² großen Grundstück.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Ostfildern/Scharnhausen

Sie erreichen Stuttgart in 15 Minuten und A 8 in wenigen Minuten. Felder und Wiesen sind zu Fuß zu erreichen.

Im Ort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Ärzte, Gaststätten, Schule und in den Nachbarorten sind Schulzentren und weiterführende Schulen einfach zu erreichen.

Sämtliche Anlaufstellen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Eine hervorragende Infrastruktur durch die Nähe zu Esslingen und Stuttgart.

Gute Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

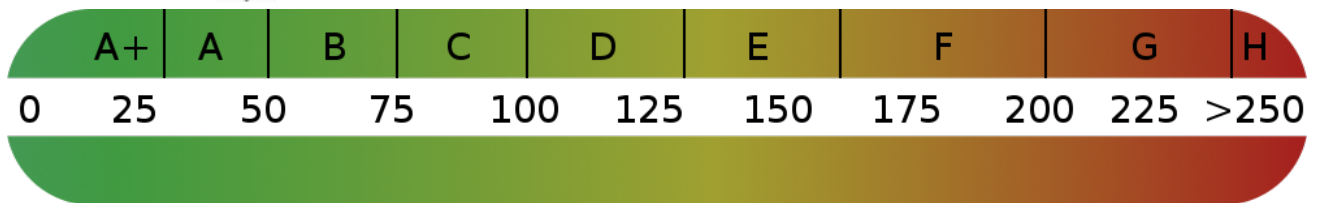
Der Flughafen und die Messe Stuttgart liegen etwa sieben Kilometer entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



zum Garten

Exposé - Galerie



2. OG



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung

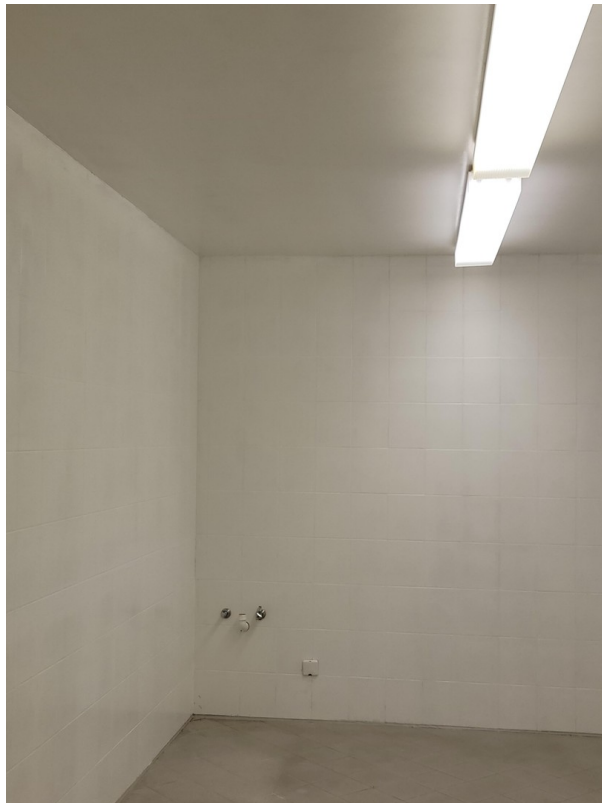


Einliegerwohnung schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Zimmer



Einliegerwohnung Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

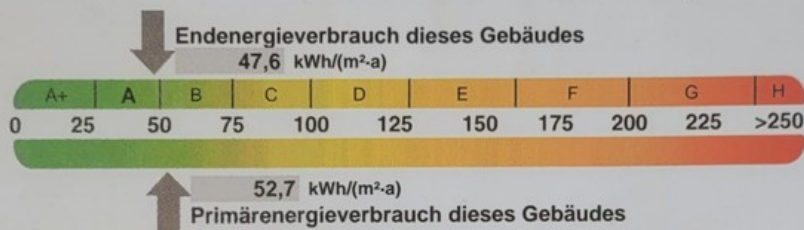
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004182448

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,32 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



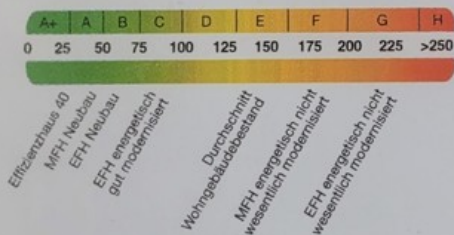
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 47,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
29.06.2019	28.06.2020	Erdgas	1,1	15.985	2.877	13.107	1,16
29.06.2020	28.06.2021	Erdgas	1,1	16.047	2.888	13.158	1,02
29.06.2021	28.06.2022	Erdgas	1,1	14.715	2.648	12.066	1,03
29.06.2019	28.06.2022	Kühlszuschlag	1,8	288			

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

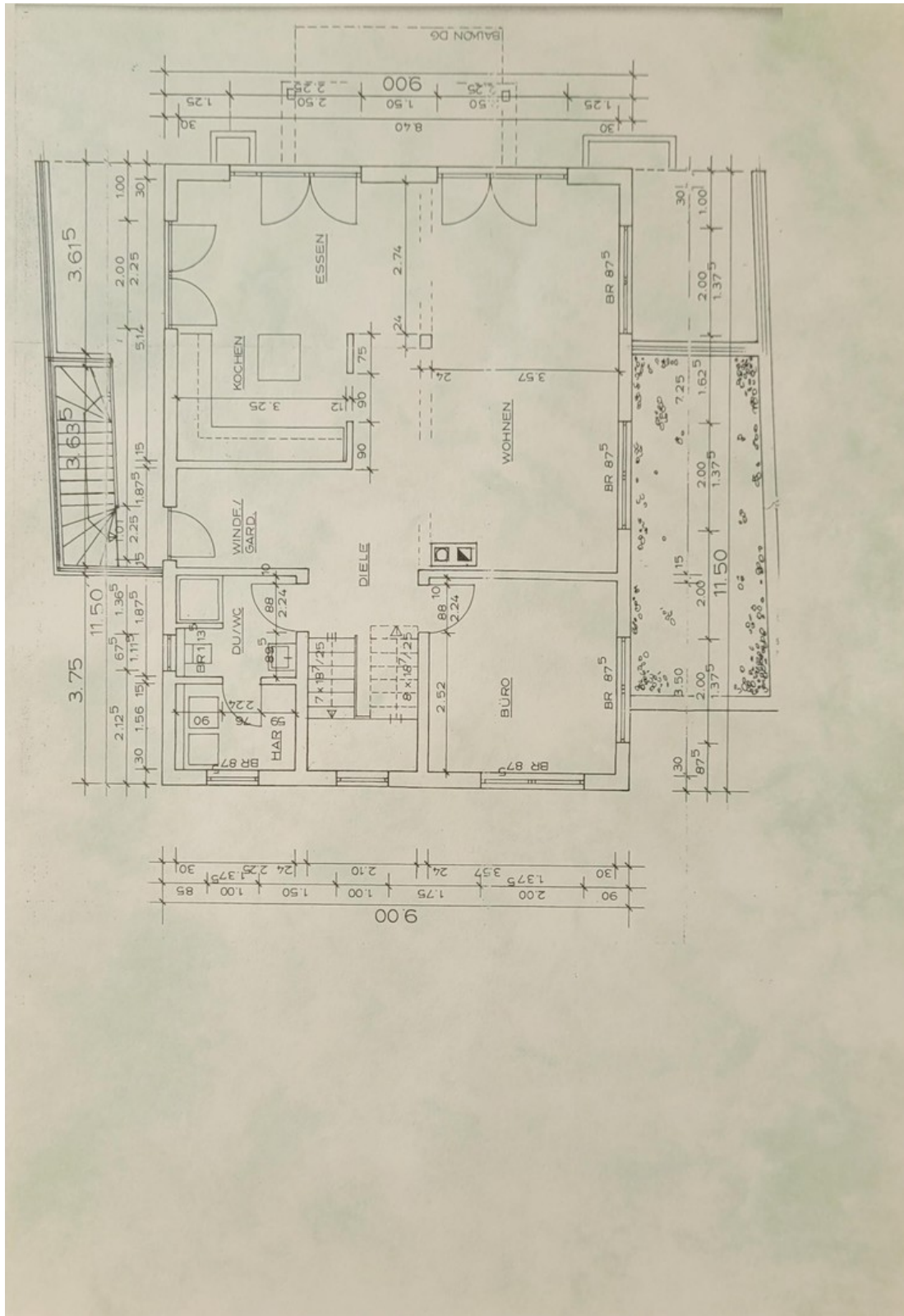
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

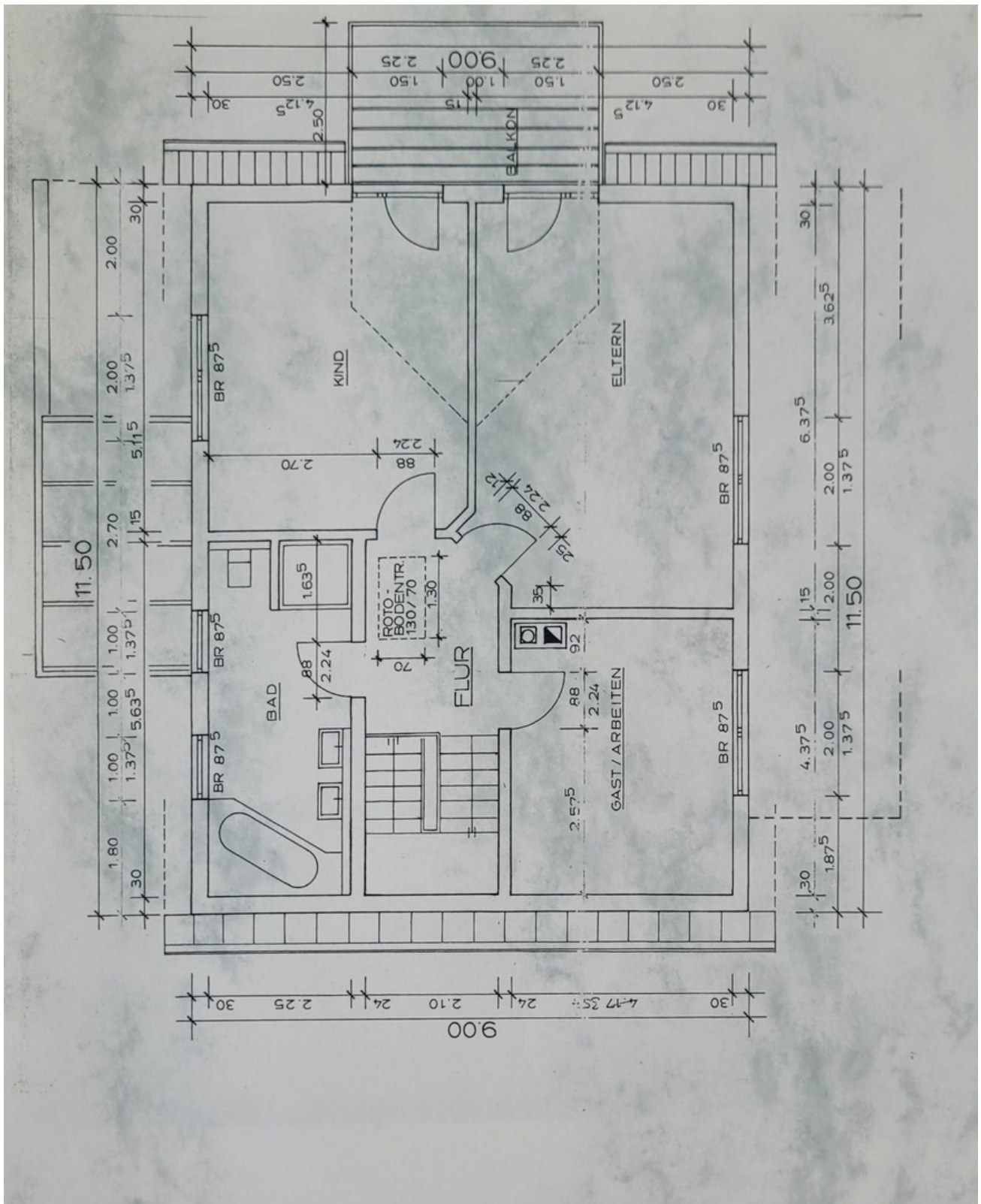
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



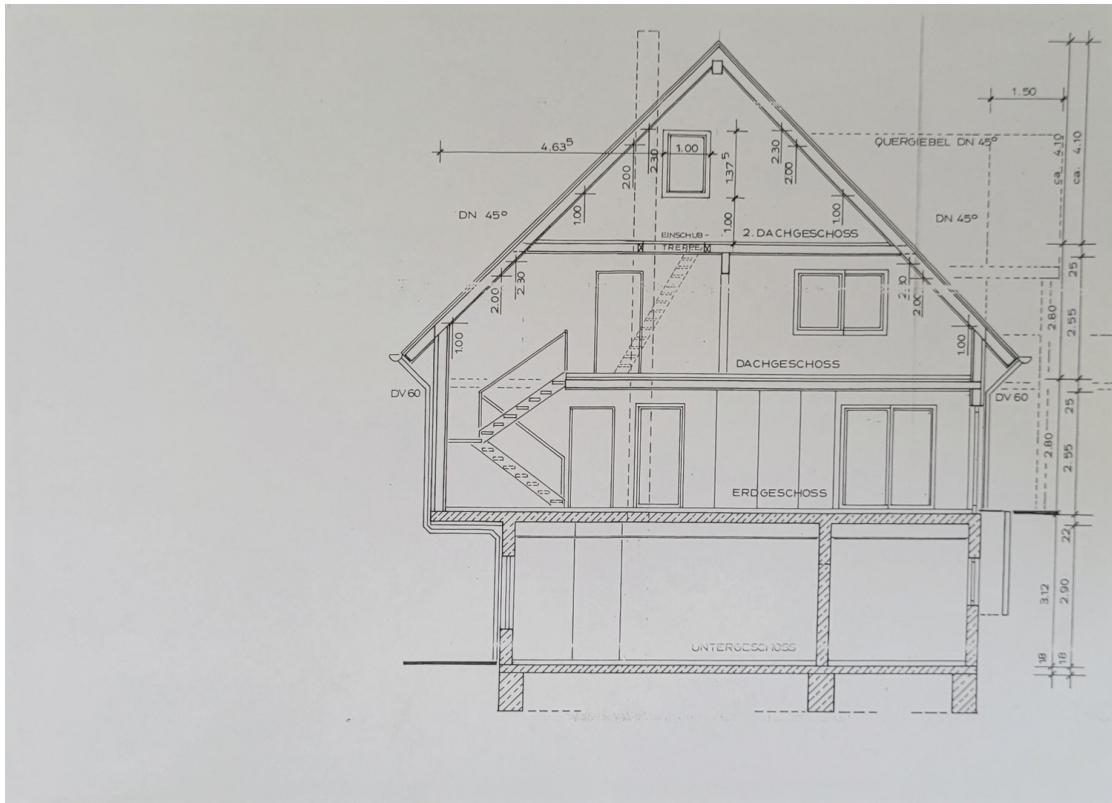
1.0G

Exposé - Grundrisse

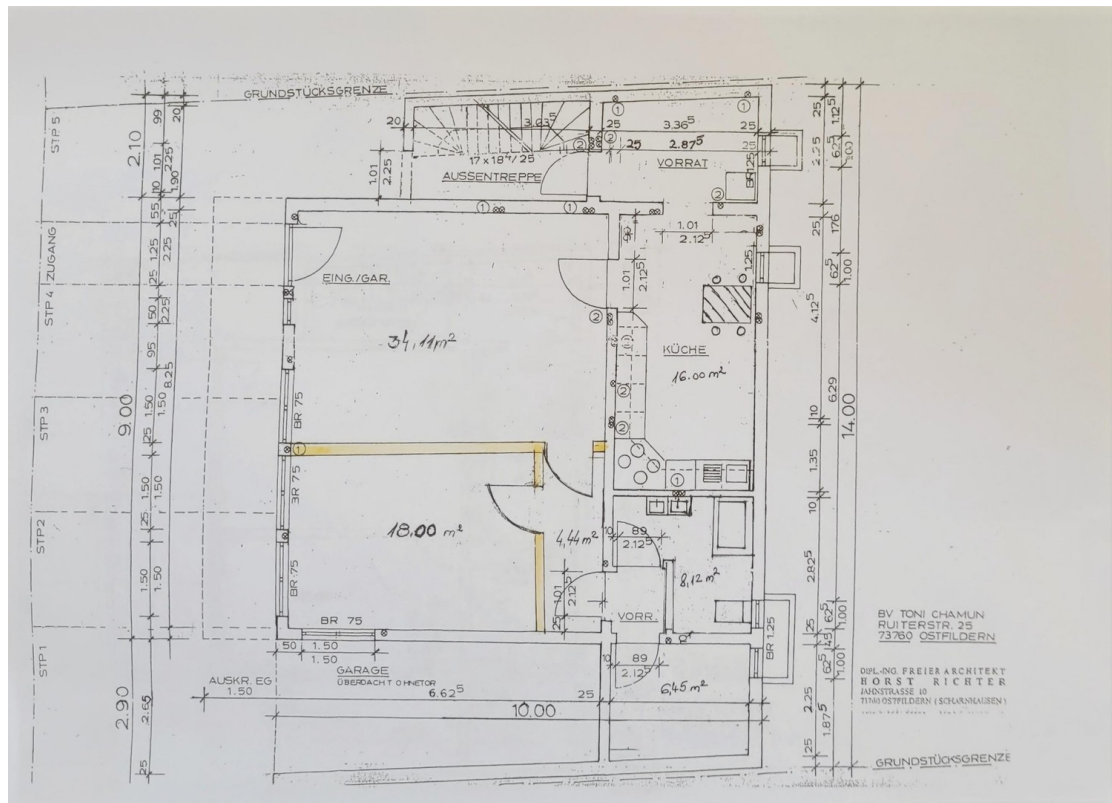


2.0G

Exposé - Grundrisse



Das Haus



Wohnung