

Exposé

Zweifamilienhaus in Großbottwar

**PROVISIONSFREI: Energetisch saniertes EFH-/ZFH-Haus
mit Doppelgarage in ruhiger Sackgasse**



Objekt-Nr. OM-468537

Zweifamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Weber

71723 Großbottwar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	429,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und sorgenfrei leben – mit maximaler Flexibilität

Vergessen Sie Sanierungsstau und hohe Heizkosten! Dieses im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail und Blick auf die Zukunft kernsaniert. Da wir uns aufgrund eines Arbeitgeberwechsels beruflich verändern, verkaufen wir unser liebevoll modernisiertes Zuhause schweren Herzens weiter.

Das Besondere: Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert, wird es aktuell als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Da alle Installationen und Zähleranschlüsse konsequent getrennt blieben, lässt es sich jederzeit und ohne großen baulichen Aufwand wieder in zwei separate Wohneinheiten teilen!

Ob moderne Wärmepumpen-Technologie, ein neues gedämmtes Dach, frisch sanierte Bäder und Leitungen oder der erst 2024 komplett neu angelegte Garten: Hier erwerben Sie eine Immobilie auf modernem Standard, ohne die sonst übliche Maklerprovision. Dank der ruhigen Lage in einer Sackgasse und dem frisch ausgebauten Dachboden bietet dieses Haus den perfekten, sofort bezugsbereiten Rückzugsort für Familien, zwei Generationen unter einem Dach oder Paare im Homeoffice.

Objektbeschreibung

Beim Betreten des Hauses durch die 2015 erneuerte Eingangstür werden Sie von einem hellen und einladenden Ambiente empfangen. Im Jahr 2023 wurde das gesamte Innenleben der Immobilie komplett modernisiert: Wände, Decken, Böden, Innentüren sowie die komplette Strom- und Wasserinstallation wurden fachgerecht erneuert.

Das Erdgeschoss besticht durch das großzügige Wohnkonzept mit möglichem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem neu angelegten Garten (2024). Die moderne, neuwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Die Wohlfühlwärme der Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für maximalen Wohnkomfort. In den oberen Etagen erwarten Sie gemütliche Schlafräume, ein weiterer Balkon sowie ein zweites geschmackvoll modernisiertes Bad.

Das Gute für die Zukunft: Da die Immobilie ursprünglich ein Zweifamilienhaus war, sind die Leitungen und Anschlüsse so verlegt, dass sich das Obergeschoss bei Bedarf sofort wieder als eigenständige, abgeschlossene Wohnung abtrennen lässt – ideal zur Teilvermietung oder für ältere Kinder.

Ein zusätzliches Plus ist der 2024 ausgebauter Dachboden. Mit ca. 30 m² zusätzlicher Nutzfläche und neuen Dachfenstern eignet er sich perfekt als separates Reich für Teenager, als Elternschlafzimmer oder als ruhiges Homeoffice-Büro. Der Keller bietet neben reichlich Stauraum und zwei beheizten Räumen, eine eigene Toilette und eine Wasserenthärter-Anlage.

Ausstattung

Die Highlights im Überblick

- Flexibles Wohnkonzept: Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder Rückbau zum Zweifamilienhaus (Installationen separat vorhanden) möglich.
- Zukunftssicher energetisch saniert: Neue Wärmepumpe (2023), Dachdämmung (2016) und Fassadendämmung (2015).
- Erstklassige Energiewerte: Endenergiebedarf von nur 41,58 kWh/(m²a) – Effizienzklasse A
- Großzügiger Garten (2024): Der Außenbereich wurde komplett neu und pflegeleicht angelegt – ideal zum Entspannen und für spielende Kinder.
- Komfort & Moderne: Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Keller/Dachboden), Einbauküche und moderne Bäder (alles aus 2023).
- Viel Platz: Großzügiger, frisch ausgebauter Dachboden (2024) mit neuen Dachfenstern – ideal als Studio oder Homeoffice.

- Außenbereich & Parken: Eine große Terrasse, zwei Balkone für sonnige Stunden und eine praktische Doppelgarage mit zwei Stellplätzen.

- Voll unterkellert: Gefliester Keller mit zusätzlicher Toilette und integrierter Wasserenthärteranlage.

Wichtige Eckdaten

- Haustyp: Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus (flexibel nutzbar)

- Wohnfläche: ca. 134 m²

- Nutzfläche: ca. 30 m² (ausgebauter Dachboden) + Kellerflächen

- Grundstücksfläche: 429 m²

- Zimmer: 6

- Bäder: 2 moderne Bäder + 1 separates WC im Keller

- Baujahr Gebäude: 1968 (fortlaufend kernsaniert bis 2025)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Bezugsfrei: Nach Vereinbarung

- Verkauf von privat: Keine Maklerprovision!

Hinweise zu Besichtigung & Kontakt

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und Besichtigungstermine nur für ernsthafte Interessenten anzubieten, bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Besichtigungen nur nach vorheriger Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder eines entsprechenden Eigenkapitalnachweises durchführen.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück.

Lage

Ruhige Lage mit bester Anbindung

Das Grundstück (429 m²) befindet sich in einem ruhigen und doch zentralen Wohngebiet am Ende einer Sackgasse – hier können Kinder unbesorgt draußen spielen. Trotz der idyllischen Ruhe leben Sie absolut zentrumsnah. Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und den Autobahnanschluss erreichen Sie in komfortablen 8 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,58 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Bad EG und OG identisch



Bad EG und OG identisch



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur im Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

5.11.12

URSTÄ. LÖSLINE, SCHLOSSHOF
ERDGESCHOSS M. 1100
 DIESESCHÖSS GLEICH WIE ERDGESCHOSS



