

Exposé

Zweifamilienhaus in Crailsheim

**Grundsolides Zweifamilienhaus in Berglage: 223 m²
Weite, absolute Privatsphäre und clevere Technik**



Objekt-Nr. OM-469634

Zweifamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

74564 Crailsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	847,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	223,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	113,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in ruhiger Berglage von Crailsheim-Wittau verbindet massiven Bau mit einem echten Privileg: kompromisslosem Platz. Auf 223 m² Wohnfläche und einem 847 m² großen, absolut uneinsehbaren Eckgrundstück finden Familien, Mehrgenerationen-Projekte oder Eigennutzer mit Vermietungsabsicht eine grundsolide Basis.

Die Wohnungen im Detail:

Erdgeschoss (ca. 121,5 m²) – Weitläufig und repräsentativ:

Eine durchdachte Etage mit hochwertigem Echtholzparkett und hellen, weißen Wänden. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch eine markante Steinwand und bietet zwei direkte Zugänge in den Garten. Die große Sonnenterrasse (inklusive elektrischer Markise) lädt zum Entspannen ein.

- Clevere Aufteilung: Die Küche schließt nahtlos an den Essbereich an und punktet mit einer separaten Speisekammer.
- Privatsphäre: Das großzügige Elternschlafzimmer bietet einen eigenen Zugang zur Terrasse.
- Das Highlight für Familien: Neben dem großen Hauptbadezimmer (mit Wanne und Dusche) und dem separaten Gäste-WC verfügt das Kinderzimmer über ein komplett eigenes Tageslichtbad (Dusche, WC,

Waschbecken). Ideal für Teenager oder als autarker Gästebereich.

Dachgeschoss (ca. 101,5 m²) – Modernes Studio-Feeling:

2014 wurde das Dachgeschoss gemäß LBO genehmigungsfrei zu einer vollständigen, autarken Wohnung ausgebaut. Es erwartet Sie ein extrem offenes Raumgefühl mit Deckenhöhen, die bis in den Dachspitz reichen.

Großflächiger, pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik sorgt für ein warmes Wohnklima.

- Der Weitblick: Der große, sonnige Westbalkon bietet dank der exponierten Berglage einen unverbauten, herrlichen Ausblick.
- Ausstattung: Ein integrierter Büroarbeitsplatz, eine offene Küche mit eigener Speisekammer sowie ein großzügiges Badezimmer mit moderner Wanne und begehbare Dusche. Das Schlafzimmer grenzt direkt an eine begehbare Ankleide.

Untergeschoss & Außenbereich:

Der Vollkeller (ca. 113 m²):

Kein dunkler Abstellraum, sondern massive Nutzfläche. Ein separater Waschraum bündelt die Haustechnik. Der ca. 50 m² große, beheizte Kellerraum bietet massiv Platz für ein Heimkino, einen Fitnessraum oder eine große Werkstatt.

Praktisch: Ein separater Treppenaufgang führt direkt vom Keller in den Garten.

Klartext zur Technik & Zukunftsfähigkeit:

Wir spielen mit offenen Karten: Das Haus (Baujahr 1997) wird aktuell über eine gepflegte Ölheizung beheizt (Energieklasse C, Verbrauchsausweis liegt vor).

Das entscheidende Upgrade für die Zukunft ist jedoch bereits integriert: Im gesamten Erd- und Dachgeschoss ist Fußbodenheizung verbaut. Das Haus ist damit "Wärmepumpen-ready". Ein späterer Systemwechsel funktioniert effizient und vor allem ohne das teure, nervenaufreibende Aufreißen der Böden. Zudem bietet das großflächige Dach mit voller Südausrichtung ideale Bedingungen für eine leistungsstarke PV-Anlage. Das Dach wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus (2014) fachgerecht gedämmt, die doppelt verglasten Holz-Isolierfenster sind intakt und gepflegt.

Parken:

Zum Haus gehört eine große Doppelgarage mit davorliegendem Hof. Ein starker Bonus: Direkt gegenüber befinden sich vier öffentliche Stellplätze zur freien Verfügung – Parkplatznot für Gäste ist hier ein Fremdwort.

Ausstattung

Solide Bausubstanz trifft auf durchdachte Grundrisse und enorme Zukunftsfähigkeit. Dieses Haus überzeugt nicht durch kurzlebige Designrends, sondern durch langlebige Materialien, massig Platz und die Tatsache, dass das teuerste und wichtigste Zukunfts-Upgrade (die Fußbodenheizung) bereits erledigt ist.

Technik & Zukunftsfähigkeit (Die wichtigsten Fakten):

- Wärmepumpen-ready: Im gesamten Erd- und Dachgeschoss ist vollflächig Fußbodenheizung verbaut. Ein späterer Heizungswechsel ist ohne Bodenarbeiten sofort möglich. (Aktuell: Gepflegte Ölheizung, Energieklasse C).
- Photovoltaik-Potenzial: Das große Dach hat volle Südausrichtung – perfekt für eine große PV-Anlage.
- Dach & Dämmung: Dachgeschossausbau und professionelle Dachdämmung erfolgten 2014 (genehmigungsfrei gem. LBO).
- Fenster: Intakte, doppelt verglaste Holz-Isolierfenster (Bj. 1997).

Highlights Erdgeschoss:

- Böden & Wände: Hochwertiges, warmes Echtholzparkett. Wände mit klassischer, unkomplizierter Raufaser (ideal für schnelle Farbwechsel) und einer echten Steinwand als Akzent im Wohnbereich.
- 3 Sanitärbereiche: Großes Hauptbad (Wanne/Dusche), separates Gäste-WC im Eingangsbereich PLUS ein komplett eigenes Tageslichtbad (Dusche, WC) direkt im Kinder-/Gästezimmer.
- Extras: Praktische Speisekammer direkt an der Küche.
- Außenbereich: Große Sonnenterrasse mit elektrischer Markise und eigenem Zugang vom Elternschlafzimmer.

Highlights Dachgeschoss:

- Raumgefühl: Offenes Studio-Konzept mit rau verputzten Wänden und Deckenhöhe bis in den Dachspitz. Pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik.
- Bad & Ankleide: Modernes Badezimmer mit Wanne und offener, begehbare Dusche.
- Das Schlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide.
- Extras: Zweite Speisekammer, integrierter Büroarbeitsplatz.
- Außenbereich: Großer West-Balkon mit unverbautem Weitblick.

Keller, Grundstück & Parken:

- Vollkeller: Gefliest, eigener Waschraum, separater Gartenzugang über eine Außentreppe. Highlight: Ein ca. 50 m² großer, beheizter Raum (perfekt als Heimkino, Kraftraum oder Werkstatt).
- Garten: 847 m² großes Eckgrundstück, privater und nicht einsehbarer Gartenbereich.
- Parken: Große Doppelgarage mit Vorplatz. Enormer Pluspunkt: 4 öffentliche Stellplätze direkt angrenzend an das Grundstück

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorabinformation; als alleinige Rechtsgrundlage gilt der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Hinweis zum Energieausweis (gem. GEG): Gemäß § 48 GEG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einer zur Ausstellung berechtigten Person führen kann. Solche Beratungen werden unter anderem von den Verbraucherzentralen angeboten.

Lage

Die Lage – Ruhe trifft perfekte Infrastruktur:

Das Grundstück in Wittau besticht durch seine uneinsehbare Randslage auf dem Berg. Dennoch ist die Anbindung an Crailsheim (starker Wirtschaftsstandort mit über 20.000 Arbeitsplätzen) überragend: 2 Minuten mit dem Auto, 5 Minuten mit dem Fahrrad und max. 10 Minuten zu Fuß bis zur Stadt. Für den täglichen Bedarf befinden sich ein Aldi

und ein Lidl direkt am Ortseingang von Crailsheim. Sämtliche Schulen, Ärzte und der Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht Nord-West

Exposé - Galerie



Draufsicht



Außenansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG - Diele



EG - Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



EG - Große Terrasse



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Elternschlafzimmer



EG- Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



EG - Gäste WC



EG - Kinderzimmer Bad

Exposé - Galerie



EG- Treppenhaus



DG - Diele/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



DG - Büro/Wohnbereich



DG - Wohnbereich

Exposé - Galerie



DG - Lesecke im Dachspitz



DG - Wohnbereich/Küche

Exposé - Galerie



DG - Küche



DG - Großer Balkon

Exposé - Galerie



DG - Badezimmer



DG - Badezimmer Wanne & WC

Exposé - Galerie



DG - Begehbare Dusche



DG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG - Ankleidezimmer



Keller - Wäscheraum

Exposé - Galerie



Keller - Flur