

Exposé

Einfamilienhaus in Ditzingen

**Freistehendes Raumwunder mit optionaler
Einliegerwohnung - weitestgehend fertiggestellt.**



Objekt-Nr. OM-471329

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Ferdinando Puccinelli

71254 Ditzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	782,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	10,00	Garagen	4
Wohnfläche	362,61 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	96,40 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Einliegerwohnung bietet außergewöhnlich viel Raum, eine flexible Nutzungsstruktur und eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen.

Das Gebäude befindet sich derzeit in einem fortgeschrittenen Ausbauzustand und eröffnet damit die besondere Chance, die finale Gestaltung nach eigenen Wünschen und Anforderungen umzusetzen. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Objekt mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – die vorhandene Raumstruktur lässt unterschiedliche Nutzungskonzepte zu und bietet ein hohes Maß an Zukunftsfähigkeit.

Bereits vorbereitet sind wesentliche technische und bauliche Grundlagen, sodass Käufer nicht bei null beginnen, sondern auf einer vorhandenen Substanz aufbauen können. Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Die künftigen Eigentümer übernehmen ein Haus mit beachtlicher Fläche, vielseitigem Potenzial und der Möglichkeit, die Wohnqualität bewusst selbst zu vollenden. Ebenso besteht eine BAfA-Zusage in Höhe von 120.000 Euro.

Die Immobilie eignet sich damit insbesondere für Menschen, die kein standardisiertes Objekt suchen, sondern ein Haus mit Entwicklungsperspektive, Gestaltungsspielraum und langfristigen Wertpotenzial. Nach Fertigstellung kann hier ein außergewöhnliches Zuhause entstehen, das Großzügigkeit, Funktionalität und individuelle Wohnqualität miteinander verbindet.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem noch nicht vollständig abgeschlossenen Ausbauzustand und bietet dadurch die Möglichkeit, Ausstattung, Oberflächen und finale Ausführung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wesentliche bauliche und technische Vorarbeiten wurden bereits geschaffen, sodass eine solide Grundlage für die weitere Fertigstellung vorhanden ist.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Flächen, die flexible Grundrissstruktur sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Wohnhaus mit optionaler Einliegerwohnung. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine teilweise Vermietung.

Der aktuelle Zustand eröffnet Käufern die Chance, nicht nur ein bestehendes Haus zu übernehmen, sondern die endgültige Wohnqualität bewusst selbst zu prägen. Bodenbeläge, Wandgestaltung, Sanitärausstattung, Küchenbereiche und weitere Ausstattungsdetails können entsprechend dem persönlichen Geschmack und dem gewünschten Qualitätsniveau fertiggestellt werden.

Damit richtet sich das Objekt insbesondere an Käufer, die Wert auf Fläche, Substanz und Gestaltungsspielraum legen und die besondere Möglichkeit nutzen möchten, ein großzügiges Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

BAfA-Zusage in Höhe von 120.000 €

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Ditzingen. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, einer guten Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs sowie der Nähe zu Schulen, Betreuungsangeboten,

Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitbereichen. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare, Berufspendler oder Kapitalanleger, die eine solide und gut angebundene Wohnlage im Stuttgarter Umland suchen.

Ditzingen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Ludwigsburg und überzeugt durch die Verbindung aus stadtnaher Infrastruktur und überschaubarer, familienfreundlicher Umgebung. Die Innenstadt von Ditzingen bietet zahlreiche Geschäfte, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Lebens. Gleichzeitig sorgen Grünflächen, Spazierwege und die Nähe zur Glems für einen hohen Erholungswert im unmittelbaren Wohnumfeld.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Ditzingen ist an die S-Bahn-Linien S6 und S60 angebunden, wodurch Stuttgart und die umliegenden Städte bequem erreichbar sind. Auch mit dem Auto besteht über die B295 sowie die nahegelegene A81 eine gute regionale und überregionale Anbindung. Dadurch ist die Lage insbesondere für Pendler in Richtung Stuttgart, Ludwigsburg, Leonberg, Gerlingen oder Böblingen interessant.

Auch die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist ein Pluspunkt. In Ditzingen befinden sich unter anderem das Schulzentrum in der Glemsaue mit Realschule und Gymnasium sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Diese Nähe macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Insgesamt bietet die Glemsgaustraße 20 eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und starker Anbindung an die Wirtschaftsregion Stuttgart. Eine Lage, die sowohl emotional als auch praktisch überzeugt und langfristig eine hohe Wohn- und Wertbeständigkeit erwarten lässt.

Sachliche Grundlage: Die Stadt Ditzingen nennt für die ÖPNV-Anbindung die S-Bahn-Linien S6 und S60 bis Bahnhof Ditzingen; außerdem sind Realschule und Gymnasium in der Glemsaue als örtliche Bildungseinrichtungen nachweisbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

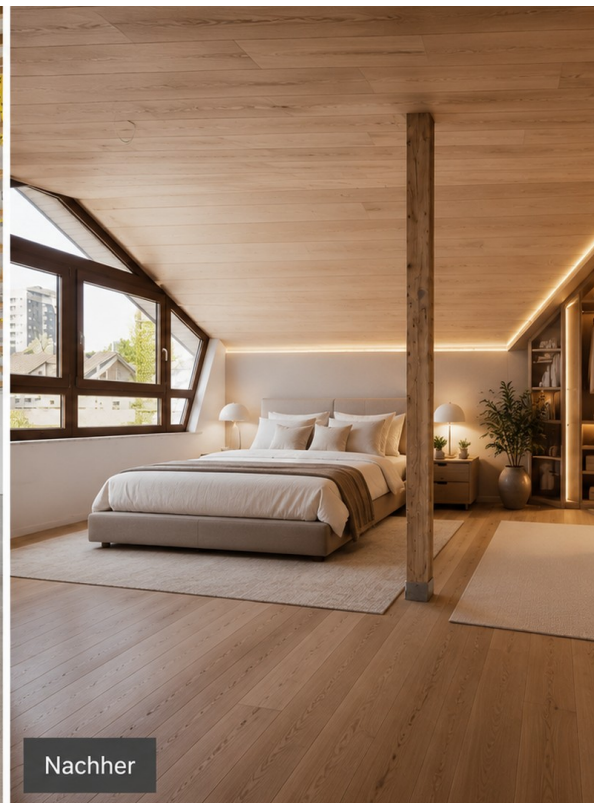
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



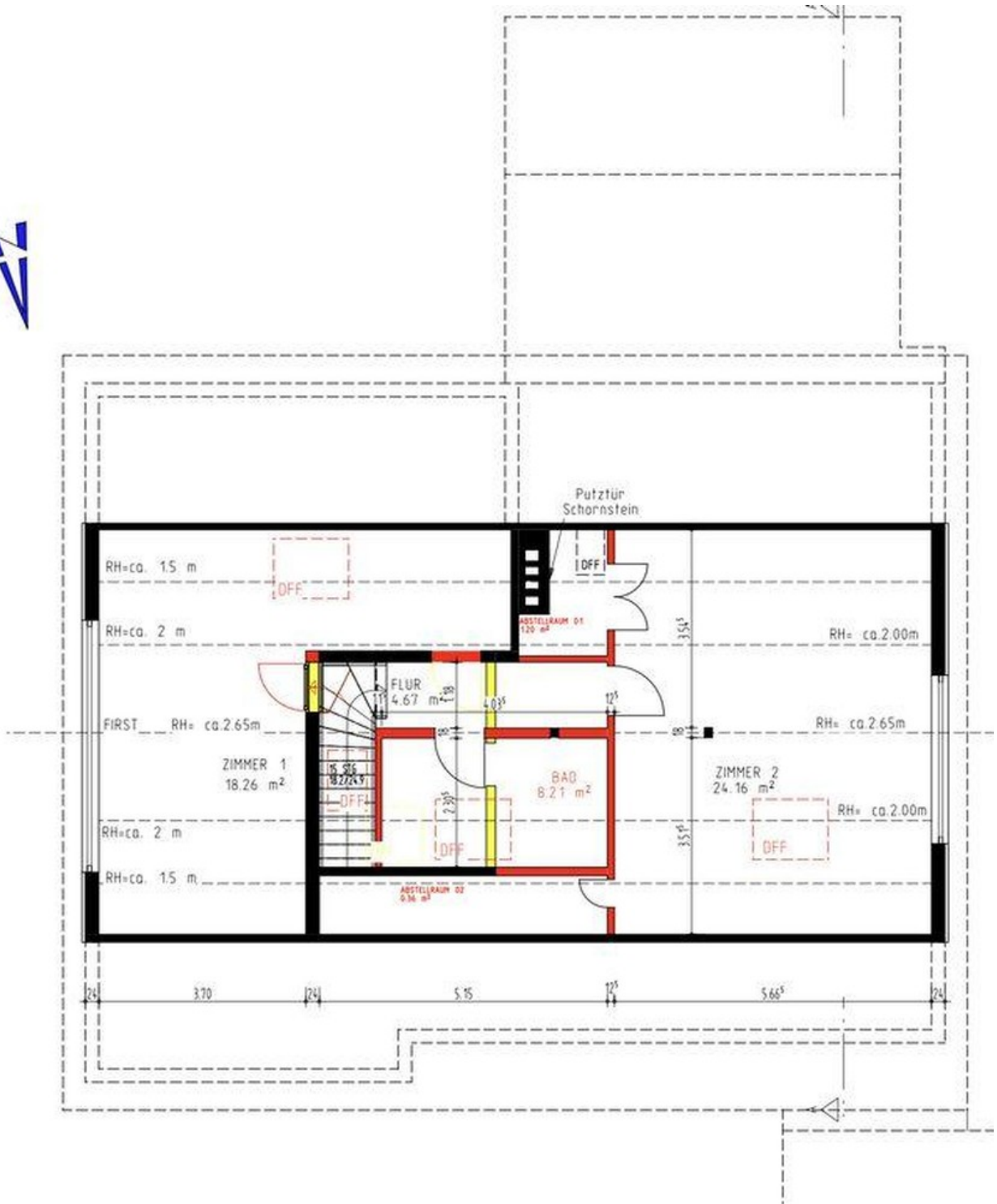
Exposé - Galerie



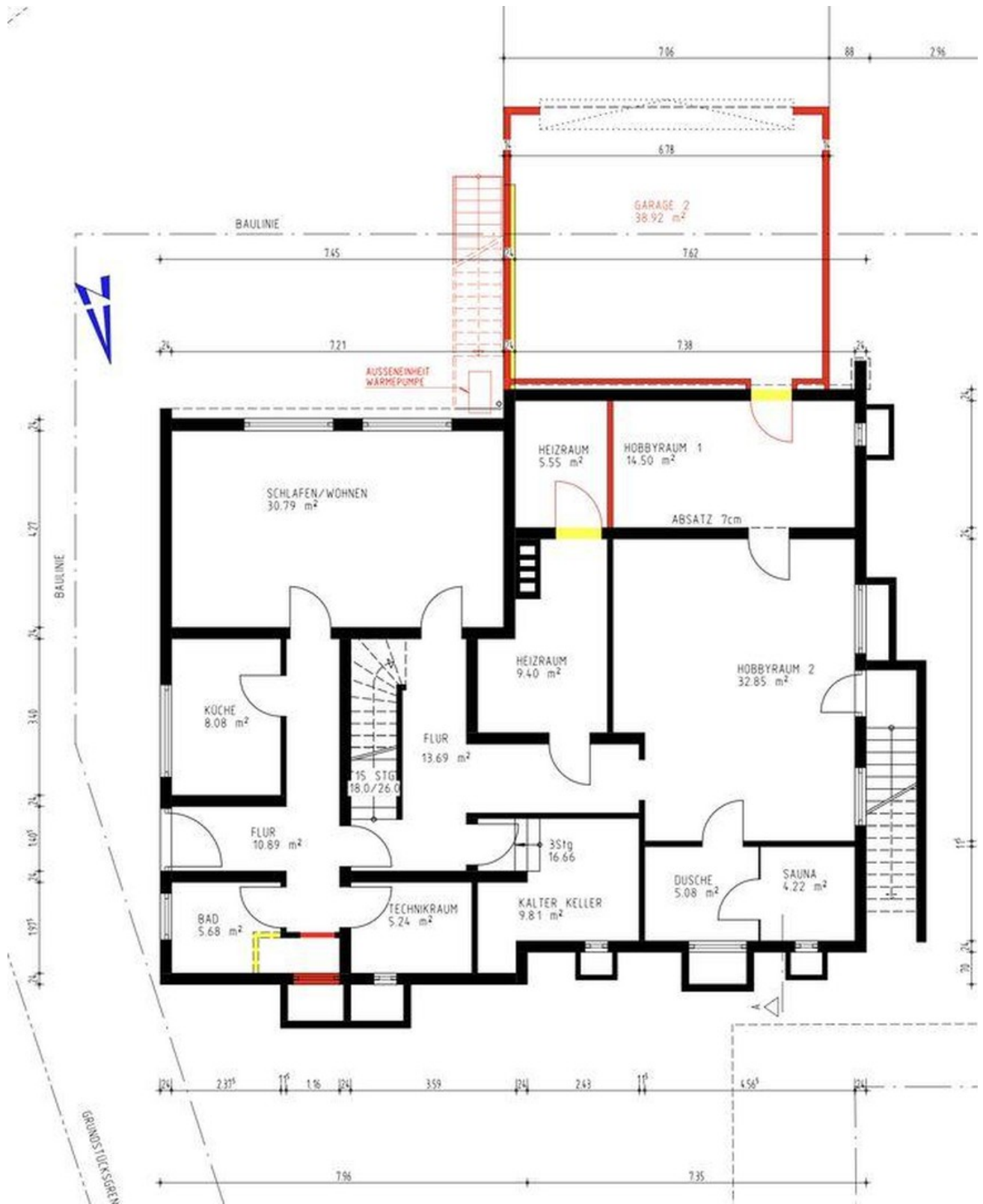
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

