

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kohlberg

**DHH mit Einlieger, Ausbaureserve, unverbaubarer  
Aussicht, Toplage | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-472426

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kaiser

Zollernstr. 22/1  
72664 Kohlberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein Zuhause mit Seltenheitswert: Genießen Sie jeden Abend einen unverbaubaren Blick auf die Schwäbische Alb, spektakuläre Sonnenuntergänge und die Ruhe einer begehrten Ortsrandlage – kombiniert mit großzügigem Wohnraum, einer Einliegerwohnung und weiterem Ausbaupotenzial.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde 1993/94 erbaut, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde von den Eigentümern als Nichtraucherhaus stets liebevoll behandelt sowie regelmäßig instand gehalten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine großzügige Hauptwohnung mit 4 Zimmern sowie eine separate Einliegerwohnung. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung.

Der gemütliche Komfortkamin im Wohn- und Essbereich sorgt an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Für Entspannung sorgt die hauseigene Sauna, die den privaten Wellnessbereich perfekt ergänzt.

Abgerundet wird das Angebot durch die außergewöhnlich schöne Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick auf die Schwäbische Alb. Genießen Sie jeden Abend beeindruckende Sonnenuntergänge direkt von Ihrem Zuhause aus.

Aktuell ist das Haus noch bewohnt, ab Oktober 2026 dann verfügbar.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 270 m<sup>2</sup> Grundstück

Hauptwohnung mit 4 Zimmern +Ausbaumöglichkeit im DG

(Strom-, Wasser- und Heizungsanschlüsse vorhanden)

Separate Einliegerwohnung

Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung

Gemütlicher Komfortkamin

Fußbodenheizung

Sauna

Balkon und Terrasse

Ruhige Wohnlage

Nichtraucherhaus

Laufend gepflegt und instand gehalten

Große unterkellerte Doppelgarage mit praktischer Reparaturmulde

Zusätzlicher Stellplatz direkt neben dem Haus

Wunderschöne unverbaubare Aussicht auf die Schwäbische Alb

Traumhafte Sonnenuntergänge

Doppelgarage und Stellplatz werden für insgesamt 28.000€ separat verkauft.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Käuferprovision.

Bezugsfrei ab Oktober 2026.

Energieverbrauchsausweis liegt vor.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Bitte nur seriöse Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten.

Hinweis: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße in 72664 Kohlberg am Fuße der Schwäbischen Alb.

Kohlberg zählt zu den beliebtesten Wohnorten zwischen Nürtingen, Metzingen und Reutlingen. Die naturnahe Lage verbindet hohen Freizeitwert mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Ortsrandlage mit einem dauerhaft unverbaubaren Fernblick auf die Schwäbische Alb. Wander- und Radwege beginnen nahezu direkt vor der Haustüre und machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Nürtingen, Metzingen, Reutlingen sowie der Großraum Stuttgart bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 116 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 90 m<sup>2</sup>  
STOCKWERK 3: 92 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 298 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEMÄßER



DG Ausbaubar



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 116 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 90 m<sup>2</sup>  
STOCKWERK 3: 92 m<sup>2</sup>, INSGESAMT: 298 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEMÄßER



EG

# Exposé - Galerie



STOCKWERK 1

UG+Anlieger

