Exposé

Doppelhaushälfte in Denkendorf

Wohnhaus mit Ladengeschäft in Denkendorf, provisionsfrei

Objekt-Nr. OM-276597

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
BWI Bauen-Wohnen-Immobilien, Ingenieurbüro für Baubiologie

Friedrichstrasse 28
73770 Denkendorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	312,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	211,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	174,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baukosten steigen und steigen! Häuserpreise für Bestandsimmobilien sind aber nochmals gesunken.

Jetzt zu bauen oder umfangreich renovieren ist fast unbezahlbar und finanziell kaum überschaubar. Eine Bestandsimmobilie die komplett modernisiert und renoviert ist, wäre die Alternative – sofort beziehbar, finanziell überschaubar.

Aktuelle Immobilienwertanalyse liegt vor. Kernsaniert und energetisch saniert. Baubiologisch hochwertig.

Errechnetes Baujahr: 1994 aufgrund der Sanierungen und Modernisierungen.

Zusätzliche Kosten für Außenanlagen, Solar, Küche u. Sauna: 39 900.-€ (VB).

1. Doppelhaushälfte/Wohnung:

Bezeihbar: sofort.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – wie zu Omas Zeiten. Das ist die vollständig sanierte Doppelhaushälfte in der Friedrichstraße.

Ganz besonderen Charme erhält das Wohnhaus durch die individuelle Aufteilung der Zimmer verteilt auf die 2 Wohnetagen. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich die Gewerberäume, sowie Lagerräume, Gewölbekeller und die XXL-Doppelgarage.

Im 1. Geschoss beeindruckt das riesige Wohnzimmer mit 2 Glasschiebetüren. Ein behaglicher Kachelofen zentral zwischen Wohnzimmer und Flur ermöglicht die Beheizung des Wohnbereichs bis ins Obergeschoss, unabhängig von der Zentralheizung. Vom Flur geht es in die offengestaltete helle Küche mit hochwertiger Einbauküche von der man auf die große Wohnterrasse mit Pergola und plätscherndem Bachlauf gelangt. Auf gleicher Ebene findet man eine Gästetoilette, einen Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken, Miniküche und einer Dusche. Angrenzend bietet ein Wellnessraum mit Sauna und Ruhebereich die Möglichkeit zur Entspannung mit Zugang zur 57m² großen Wohnterrasse. Über die erneuerte Holztreppe erreicht man vom Flur aus das 2.Geschoss. Auf diesem Geschoss befindet sich eine weitere Toilette. Ein komplett möbliertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche erschließt sich angrenzend an das Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer, eines der Zimmer besticht zudem mit einem unverbaubaren Blick auf das Kloster und den ursprünglichen Ortskern. Aus einem der Zimmer geht es auf die Dachterrasse, die uneinsehbar werden könnte mit einem einfachen Sichtschutz. Die Dachterrasse in Kombination mit der Wohnterrasse ermöglicht den Aufenthalt im Freien über alle Tageszeiten je nach Sonnenstand.

Zusätzlichen Stauraum erhält man über ein unausgebautes Dachgeschoss, das durch eine Schiebetreppe erreicht wird.

Eine herrliche Bepflanzung im Garten lässt schon den Frühling erkennen. Der Garten ist terrassenförmig angelegt mit Rasenflächen, Gemüsebeet und 2 Obstbäumen. An der Obergrenze der Gartenmauer blüht demnächst ein Fliederbaum.

2. Laden-/Gewerbeeinheit:

Unten befindet sich das Ladengeschäft, das noch vermietet ist und ab Juli 2024 frei wird und wieder vermietet werden kann, evtl. als "Tante-Emma-Lädle"? Mieteinnahmen ca. 400-500€ sind möglich. Es kann auch selbst genutzt werden als Ladengeschäft, Ausstellungsraum, Praxis oder Büro.

Der Laden hat 2 große Schaufenster, ein WC mit Waschbecken und eine Verkaufstheke. Vor der Doppelgarage könnten 2 Parkplätze von Kunden bzw. Besucher genutzt werden.

Für die Gewerberäume wurde ein Glasfaseranschluss vorab beauftragt.

Ausstattung

Doppelhaushälfte:

Wohnzimmer: Buche-Holzparkett, Flur, Küche, Bad/WC, Sauna/Gästezimmer: Fliesen

Eltern und Kinderzimmer: Teppichboden. Schallschutzfenster. Modernisierung der Fassade und des Daches (incl. baubiolog.Dämmung) im Rahmen der Kernsanierung. Bachlauf und Pergola auf der Terrasse. Doppelgarage/Werkstatt und 2 Parkplätze am Haus/Laden. 1 große Terrasse und 1 Dachterrasse (uneinsehbar).

Mit dem Holzkachelofen kann der Wohnbereich unten und oben zusätzlich beheizt werden, unabhängig von der Zentralheizung.

Ladengeschäft:

2 große Schaufenster,

WC mit Waschbecken,

Verkaufstheke,

Glasfaseranschluss möglich

Gaszentralheizung (Niedertemperaturbrenner),

Fußboden:
Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Impressum:

B-W-I Bauen-Wohnen-Immobilien

Ingenieurbüro-Baubiologie

Jenaer Platz 2

72622 Nürtingen

Tel.:+49 174 6783452

inhaltlich verantwortlich: W.A. Kleih Dipl.Ing.(FH), Baubiologe (IBN)

(Umsatzsteuerbefreit gemäß § 19 UstG)

B-W-I Ingenieurbüro ist tätig im Bereich Baubiologie und Consulting

Lage

Die sanierte Doppelhaushälfte befindet sich in der Friedrichstraße der Gemeinde Denkendorf, es ist eine verkehrsberuhigte 30er Zone, die Verbindungsstraße in den oberen Ortsteil. Das ist gut für das Ladengeschäft, wegen der Laufkundschaft. Wenn man die Gewerberäume selbst nutzt wäre das Haus dazu ideal geeignet – „wohnen und arbeiten“ unter einem Dach. Es sind 2 Parkplätze vorhanden, ggf. für die Kundschaft.

Denkendorf ist dem Landkreis Esslingen zugehörig und durch seine verkehrsgünstige Lage als Wohnort sehr beliebt. Nur circa 11 km entfernt liegt das Zentrum der Kreisstadt Esslingen. Ins Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart gelangt man nach rund 30 Autofahrminuten. Auch die Bundesstraße 10 sowie die Autobahn 8 (Karlsruhe-Stuttgart-München) liegen in direkter Umgebung zu Denkendorf und sind in nur 5 bis 10 Minuten erreichbar. Die Nähe zum Flughafen Stuttgart und der Messe zeichnet ebenfalls die gute Lage der Gemeinde aus.

Durch mehrere Buslinien ist Denkendorf gut an das regionale OPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestelle

"Weingartstraße" wird von der Linie 121 und 119 angefahren und ist nur ca. 50 m vom Gebäude entfernt.

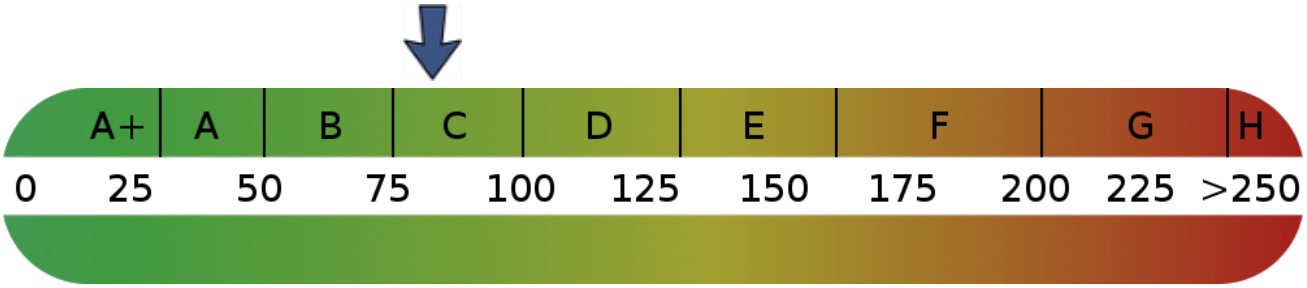
Den rund 11.000 Einwohnern bietet Denkendorf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Vereine, Sportstätten, das Freibad und kulturelle Angebote inspirieren zu vielseitigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die idyllische Lage inmitten von Grün gibt der Gemeinde - trotz hervorragender Anbindung an die Metropolen - einen ländlichen Charakter.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

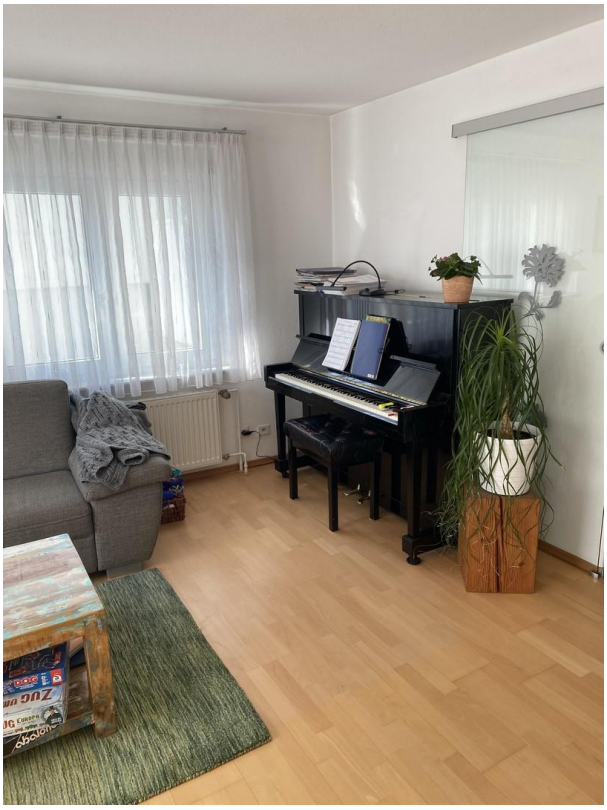
Vorderseite 1

Exposé - Galerie

Vorderseite 2

Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer

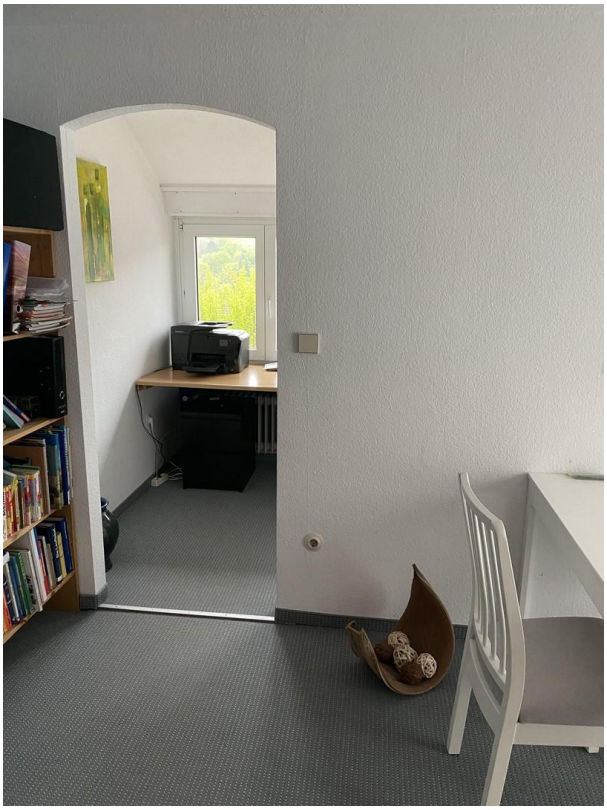
Exposé - Galerie

Küche

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

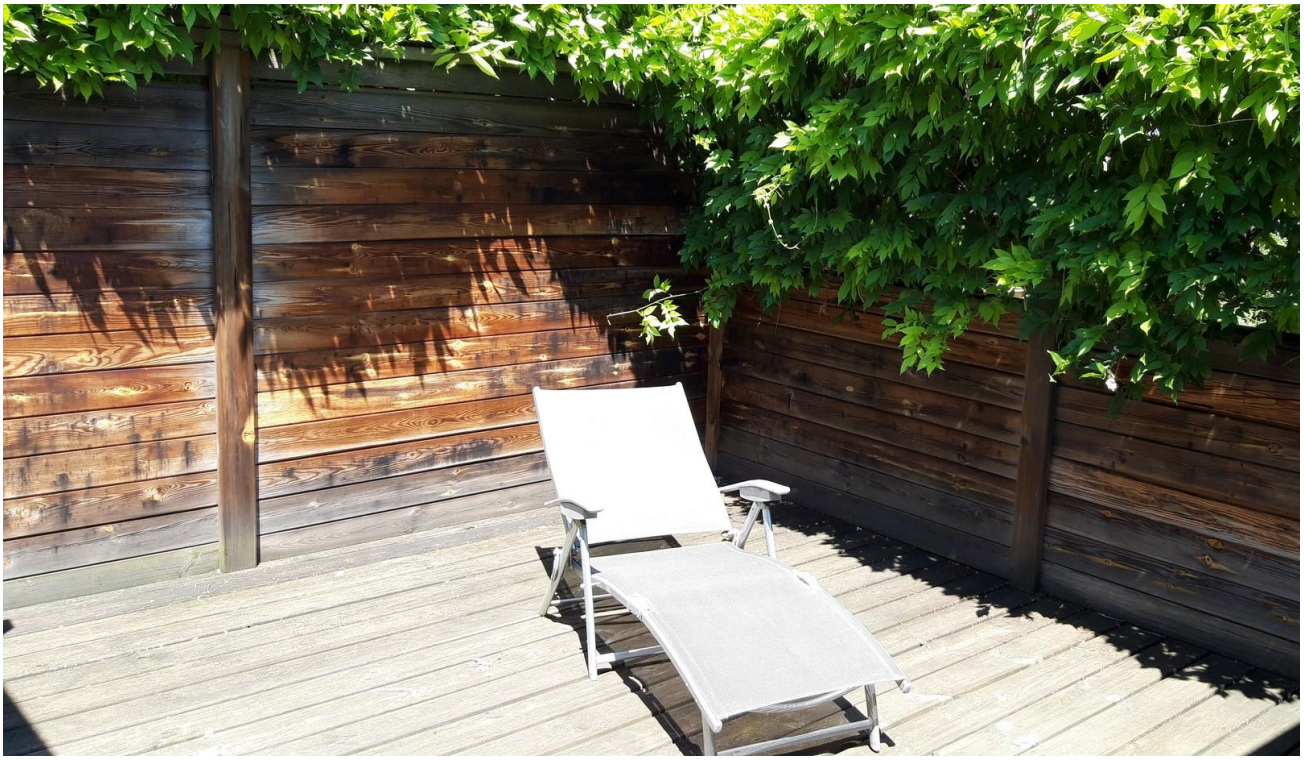
Bad



Büro, 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie

3. Schlafzimmer



Dachterrasse

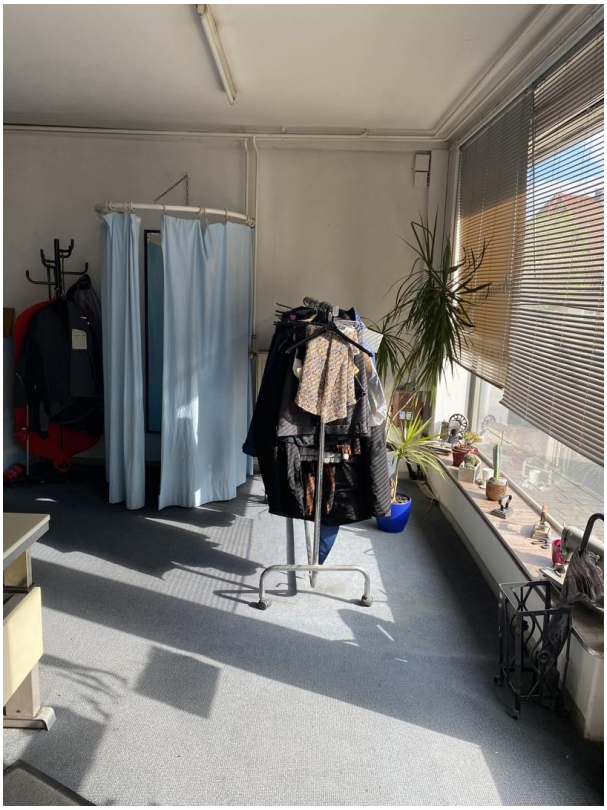
Exposé - Galerie

Sauna, Gästezimmer

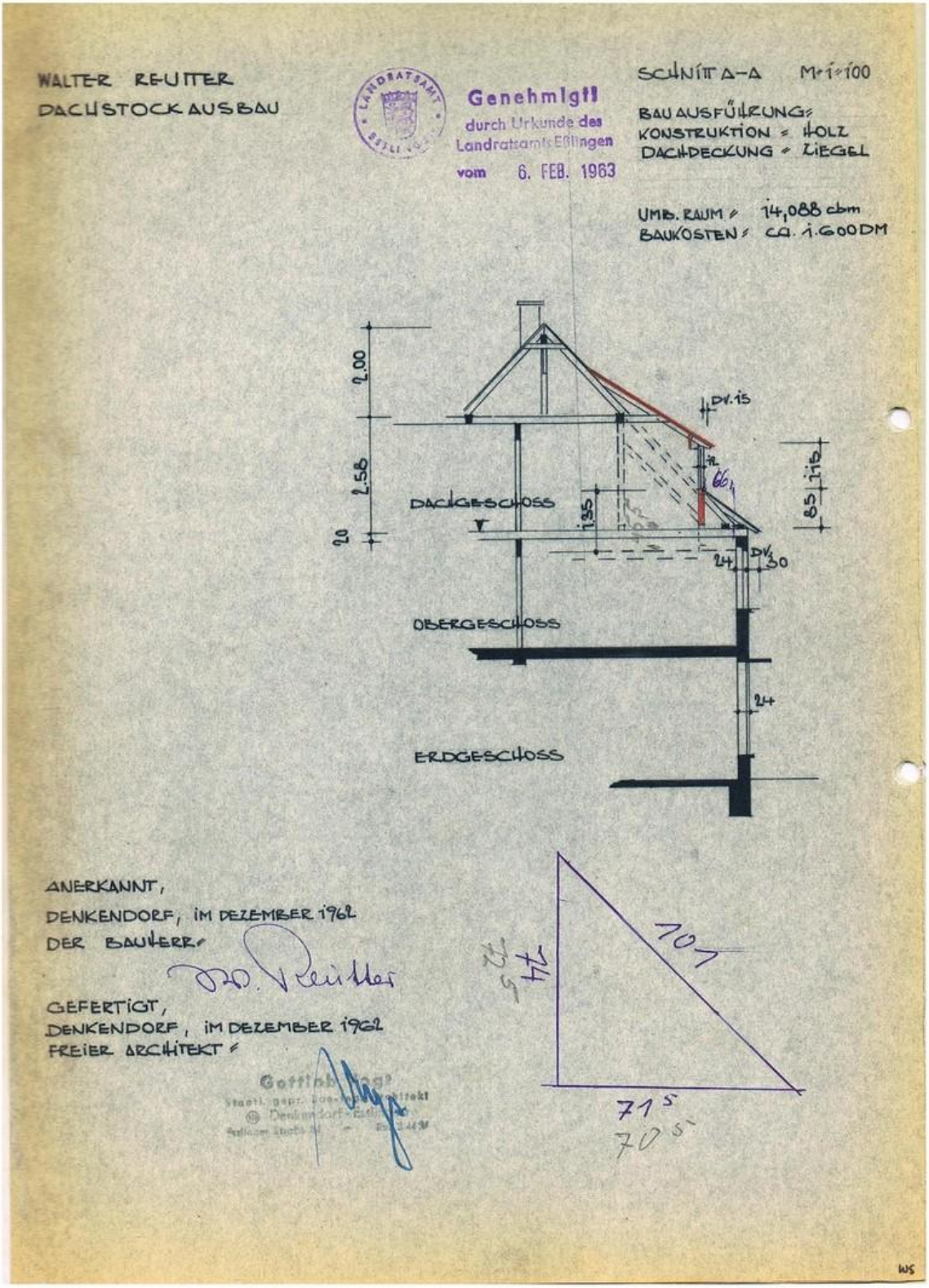
Heizung + Solar

Exposé - Galerie

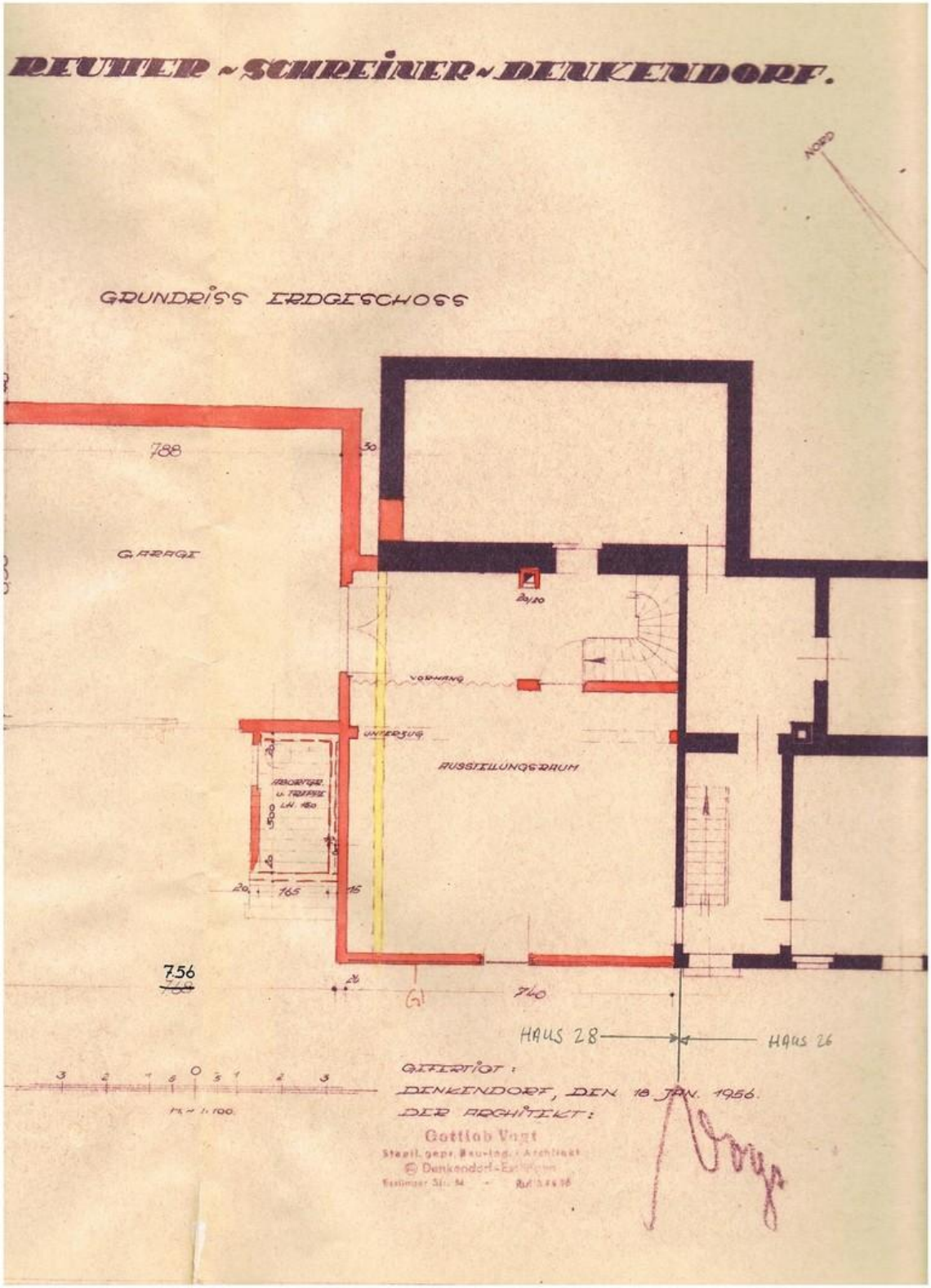
Gewölbekeller



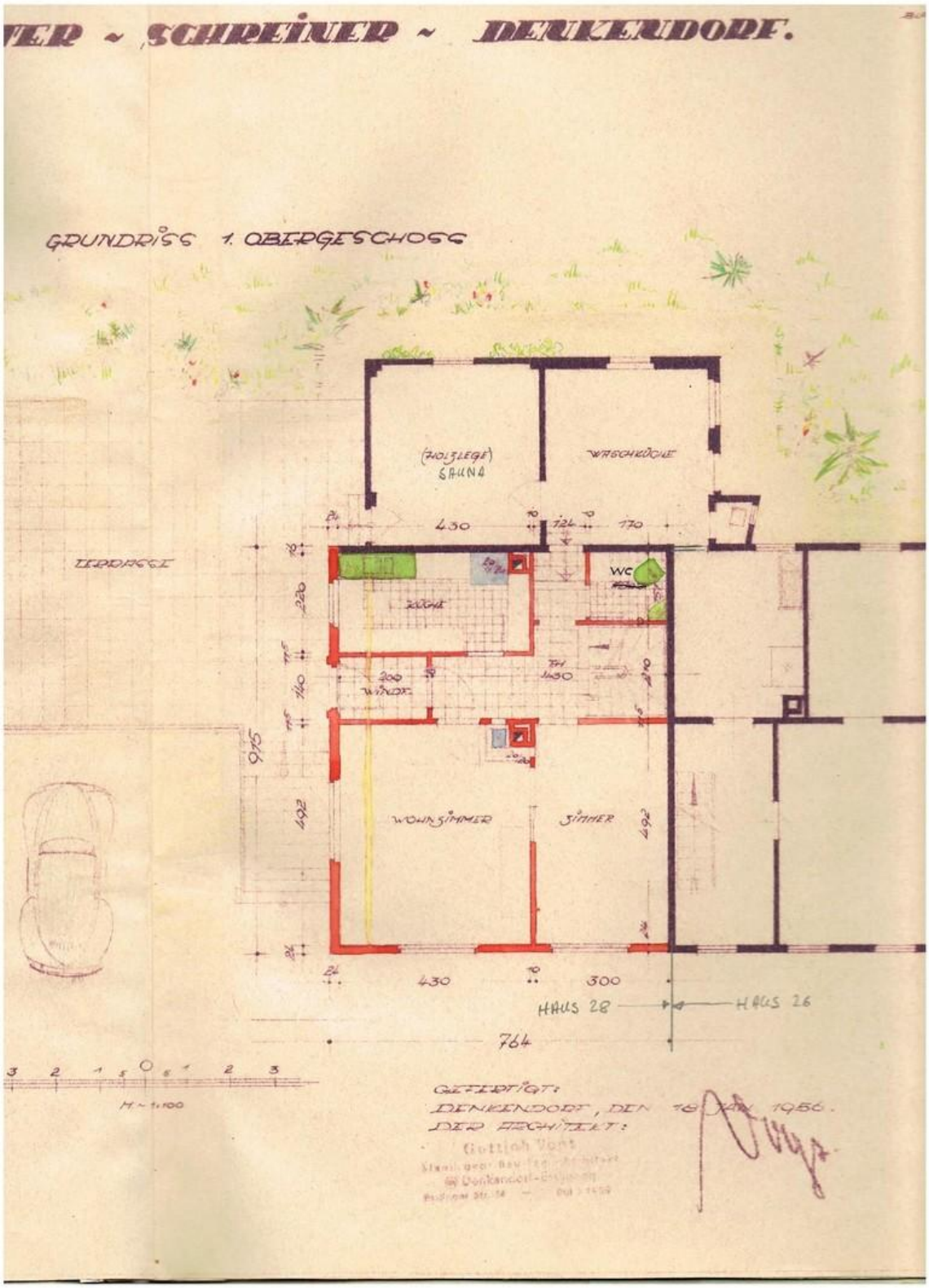
Ladengeschäft


WALTER REUTTER
DACHSTOCKAUSBAU
Genehmigt
durch Urkunde des
Landratsamts Eßlingen
vom 6. FEB. 1963
SCHNITT A-A M=1:100
BAUAUSFÜHRUNG:
KONSTRUKTION = HOLZ
DACHDECKUNG = ZIEGEL
UMB. RAUM = 14,088 cbm
BAUKOSTEN = CA. 1.600 DM
2.00
2.58
20
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
24
24
ANERKANNT,
DENKENDORF, IM DEZEMBER 1962
DER BAUHERR:
GEFERTIGT,
DENKENDORF, IM DEZEMBER 1962
FREIER ARCHITEKT:
101
74
71 5
70 5

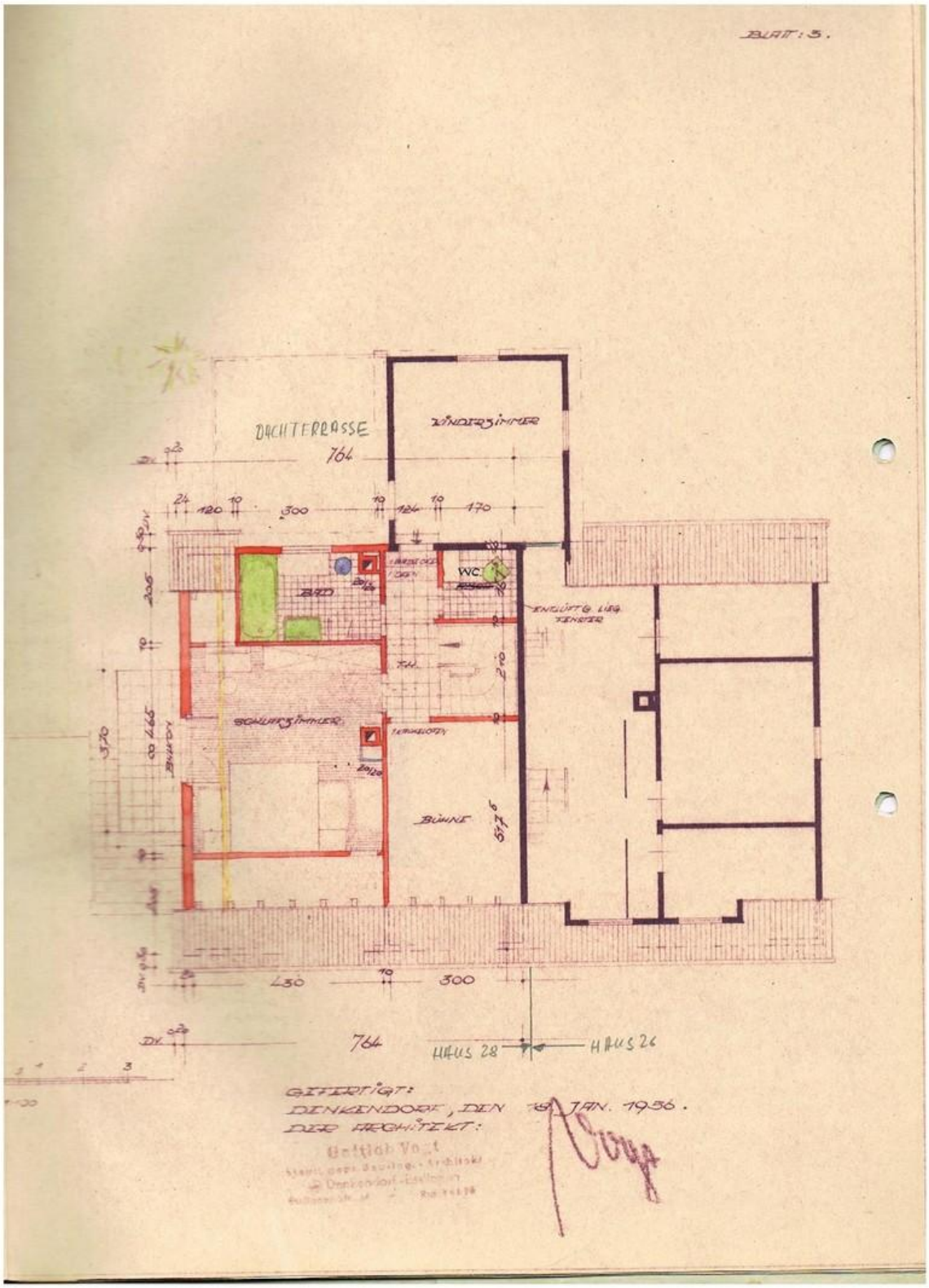
Exposé - Grundrisse



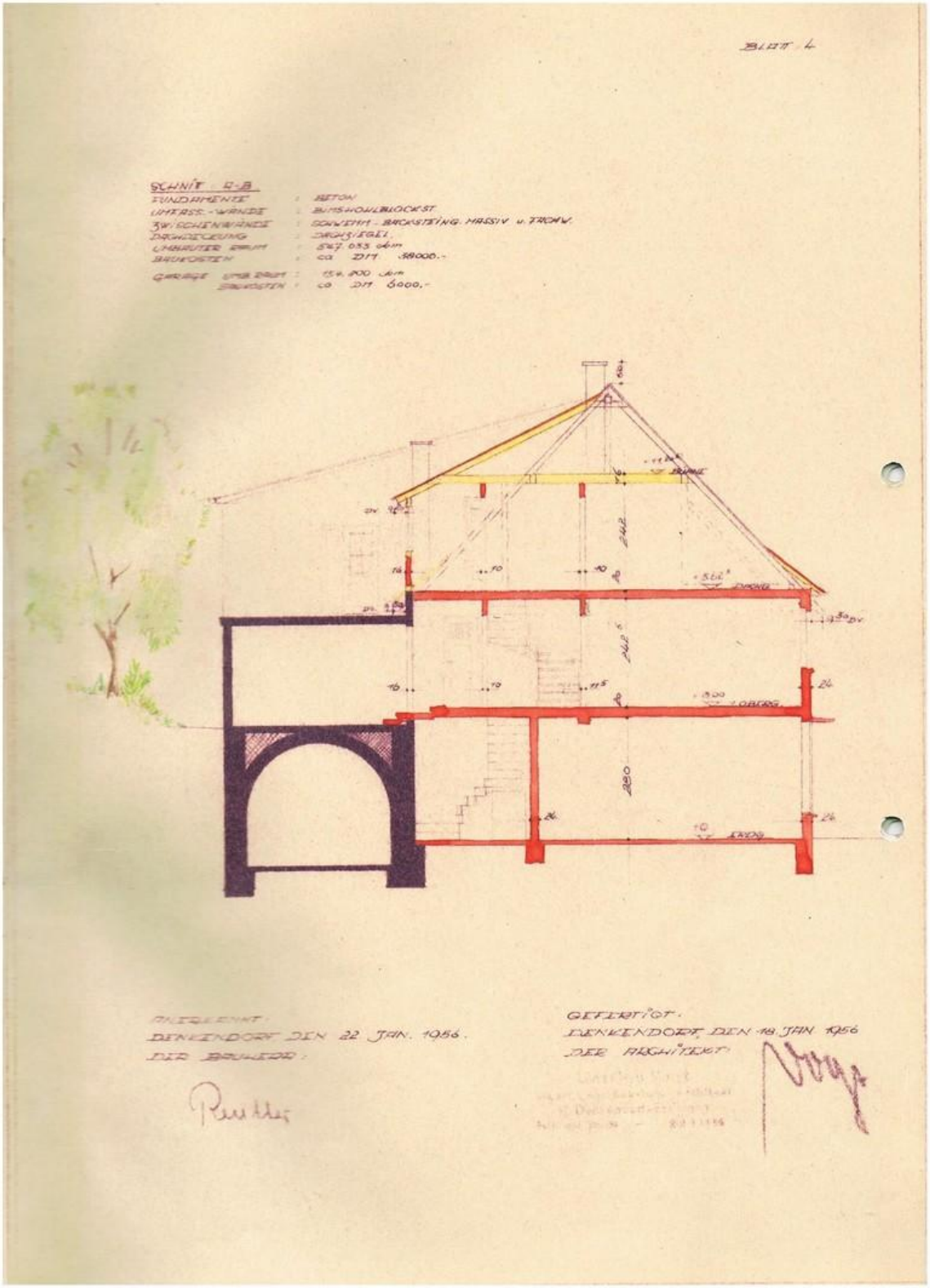
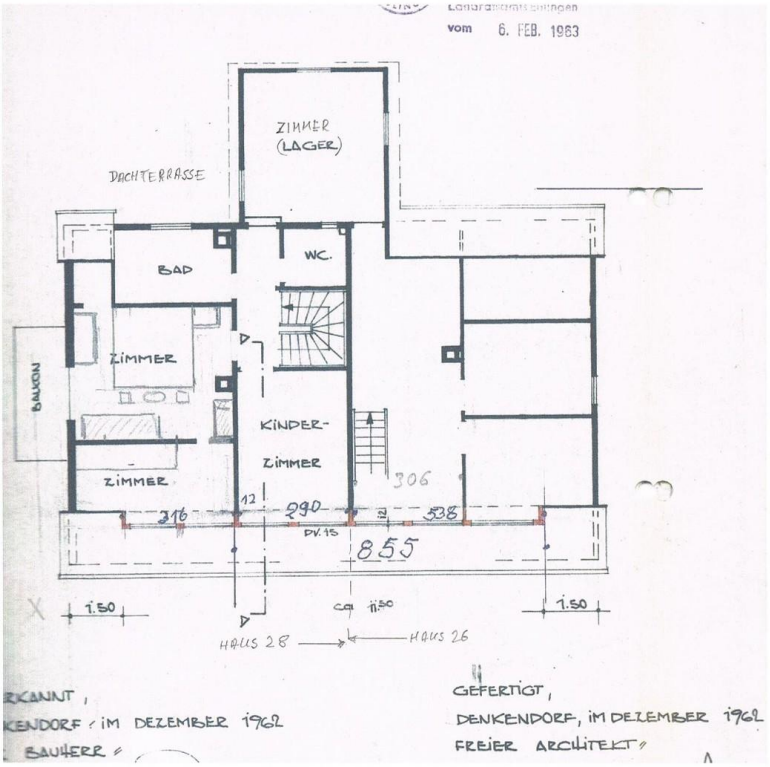
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse