ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in St. Johann (Gächingen)

OHNE PROVISION Doppelhaushälfte inkl.127m² Wohnfläche, Schuppen, Kellerräume, Dachboden

Objekt-Nr. OM-293178

Doppelhaushälfte

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler
Telefon: 0173 6725358

Im Höfle 1
72813 St. Johann (Gächingen)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	381,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	82,00 m²	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, renovierten Zuhause!

Diese überaus großzügige und repräsentative Doppelhaushälfte bietet Ihnen insgesamt 285,84m² Bruttogrundfläche und 127m² reine Wohnfläche verteilt auf 4 Etagen: 5 Zimmern, Badezimmer, WC, Küche, Lagerraum, Schuppen, Bühne mit der Möglichkeit zum Ausbau.

Die Doppelhaushälfte (Bj. 1924) steht auf einem 381m² großen Baugrundstück und die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist modern, offen und zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne befinden sich in Form von PDF-Dateien im Anhang!

*Durch die in der Vergangenheit getätigten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein plausibles und ermitteltes, fiktives Baujahr 1970 zugrunde gelegt.

Es handelt sich um ein freistehendes, massiv errichtetes Wohngebäude.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, im Erdgeschoss befindet sich gemäß den vorliegenden Grundrissen & Plänen die Waschküche und ein gesonderter Lager- und Heizungsraum und im Ober- und Dachgeschoss das Haupthaus.

Hierbei wurde auf der Gebäuderückseite ein Hauptzugang zur Erreichung des Schuppens auf Höhe des Obergeschosses errichtet.

Ebenfalls befindet sich auf der Gebäudevorderseite auf Höhe des Kellergeschosses der Hauszugang, welcher barrierefreien Zugang zum Wohngebäude verschafft.

Die Doppelhaushälfte verfügt ebenfalls über einen am Gebäude liegenden Stellplatz, welcher innerhalb des Kaufpreises berücksichtigt wurde.

Die großartige, vielversprechende und verkehrsberuhigte Lage sorgt für Ihr besinnliches Wohlbefinden und verspricht Ihnen einen einzigartigen Fernblick in Richtung der Berge.

Ebenfalls ist die vorliegende Doppelhaushälfte von weiteren sehr großzügigen und ähnlich erbauten Häusern umgeben.

Das vorhandene Grundstück, insbesondere die große angebaute auf der Gebäuderückseite liegende Scheune, lässt Platz für Ihre Vorhaben und Freizeitgestaltungen übrig.

Hier können Sie ihr eigenes Reich, ganz nach Ihrem Stil, errichten!

Diese Räumlichkeit verfügt über Verstaumöglichkeiten für Ihre Gartengeräte.

Durch die erneuerten Kunststofffenster werden die Räumlichkeiten der Doppelhaushälfte mit ausreichend Tageslicht versorgt und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die moderne Küche sowie die zugehörige elektronische Ausstattung sorgen für ein einzigartiges Kocherlebnis und garantieren Ihnen Freude beim gemeinsamen Kochen innerhalb der Familie!

Das Wohngebäude verfügt ebenfalls über insgesamt ein Badezimmer (Sanitärraum), welches mit einer Dusche und Badewanne versehen wurden.

Zudem befinden sich innerhalb des Kellergeschosses ein großzügiger Lagerraum,

in welchen Sie u.a. Getränke (Wein) oder sonstige Gegenstände ausreichend verstauen können.

Inhalt der Modernisierung (durchgeführt 2023/2024):

- In der Vergangenheit wurden bereits die Fenster durch Kunststofffenster ersetzt und das Badezimmer sowie die Elektrik erneuert

- Die Wände sowie Bodenbeläge wurden frisch renoviert (2023)

- Die Einbauküche sowie die Küche an sich wurde vollständig erneuert (2023)

- Die Dachbodendämmung wurde bereits 2023 durchgeführt.

- Erneuerung Warmwasserboiler & Infrarotplatten (2023)

- Erneuerung Öltank (2024)

- Zusätzliche Generalüberholung von insgesamt 3 Ölöfen ist in Durchführung (2024)

Beheizt wird die Doppelhaushälfte über Ölöfen sowie Infrarotplatten (Strom) und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasser-Boiler.

Der Kaufpreis des Gebäudes beläuft sich insgesamt auf 249.900€ (inkl. Stellplatz)

*Die neue Küche inkl. Elektrogeräte und der Stellplatz sind im Preis inbegriffen!

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wird in folgende Geschosse näher unterteilt:

Wohngebäude Erdgeschoss bestehend aus:

- Eingangsbereich

- Flur

- Treppenaufgang in OG

- Kellerraum

Wohngebäude Obergeschoss bestehend aus:

- Flur

- Wohnzimmer

- Schlafzimmer

- Küche

- Badezimmer

- Separates WC

- Schuppen

Wohngebäude Dachgeschoss bestehend aus:

- Flur

- Arbeitszimmer

- 2x Kinderzimmer

- Treppenaufgang zur Bühne

Wohngebäude 2. Dachgeschoss bestehend aus:

- Bühne (ausbaufähig)

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges
Falls Sie sich für dieses Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage direkt über das Portal zukommen lassen, einen Termin unter loris-haeussler@oder-imm.de vereinbaren oder unter der Tel.: 0176 84178679 anrufen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage
Die Doppelhaushälfte befindet sich innerhalb des Ortsteils Gächingen der Gemeinde St. Johann.

Die Gemeinde St. Johann liegt auf der schwäbischen Alb (Albhochfläche) etwa acht Kilometer östlich von Reutlingen.

Der Sitz dieser Gemeindeverwaltung befindet sich hierbei in Würtingen.

Ebenfalls besticht die Gemeinde St. Johann durch deren herrliche und ruhige Lage auf der schwäbischen Alb und durch deren garantierten Fernblick in Richtung der zahlreich vorhandenen Berge.

Die Gemeinde St. Johann verfügt über mehrere Kindergärten sowie Schulen in allen Schulformen.

Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben, Apotheken sind vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten sind in St. Johann und Randgemeinden über den täglichen Bedarf hinaus vorhanden.

St. Johann ist über den öffentlichen Nahverkehr an Bad Urach, Gomadingen und Dottingen angeschlossen.

Sowohl für ein junges Paar, das nähe der Stadt wohnen möchte, als auch für eine Familie die den täglichen Alltag managen will, ist die Wohnung optimal.

Die Wohnung besticht durch eine sehr vorteilhafte Lage!

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

Exposé - Energieausweis

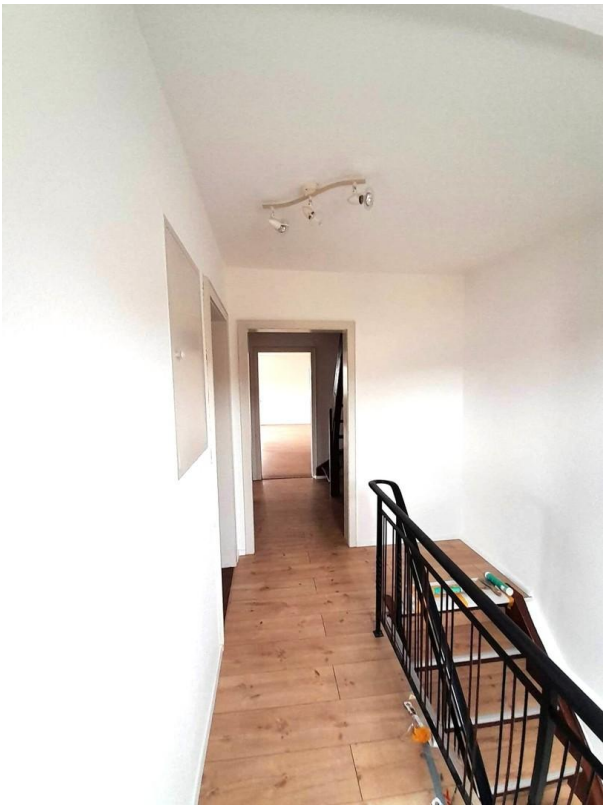
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Gebäudeansicht hinten

Exposé - Galerie

Gebäudeansicht seitlich



Treppenhaus

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Exposé - Galerie

Kinderzimmer

Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

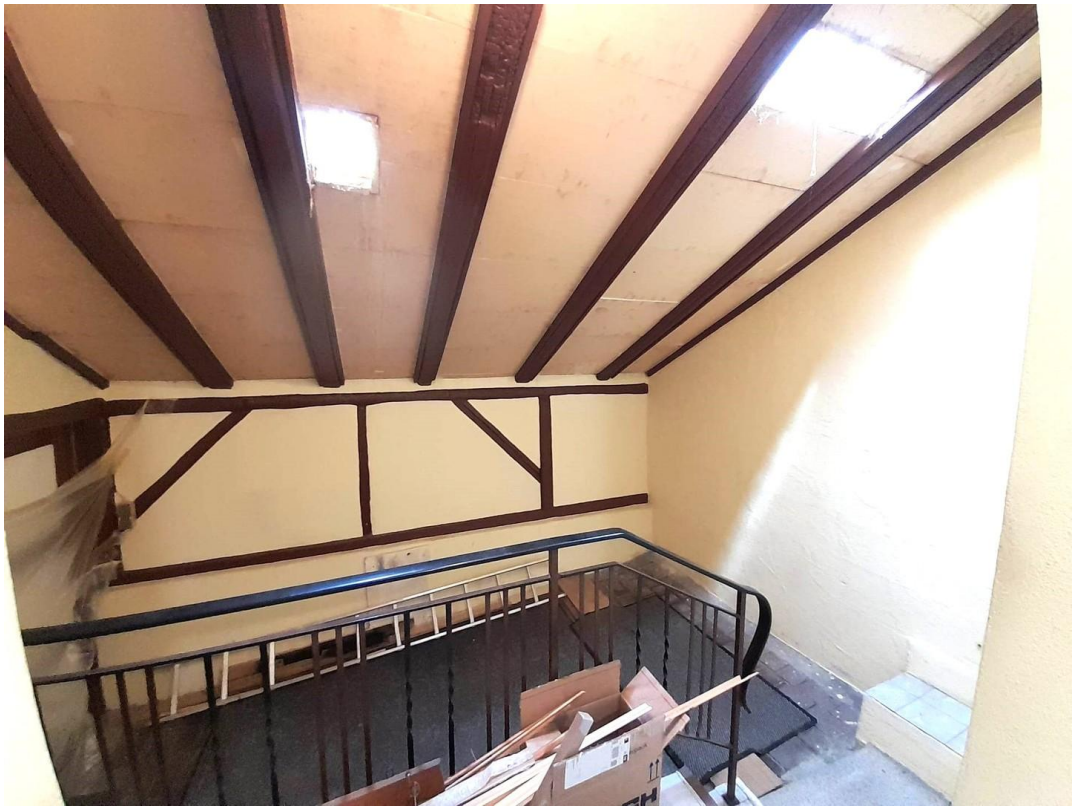
Küche/Esszimmer

Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer

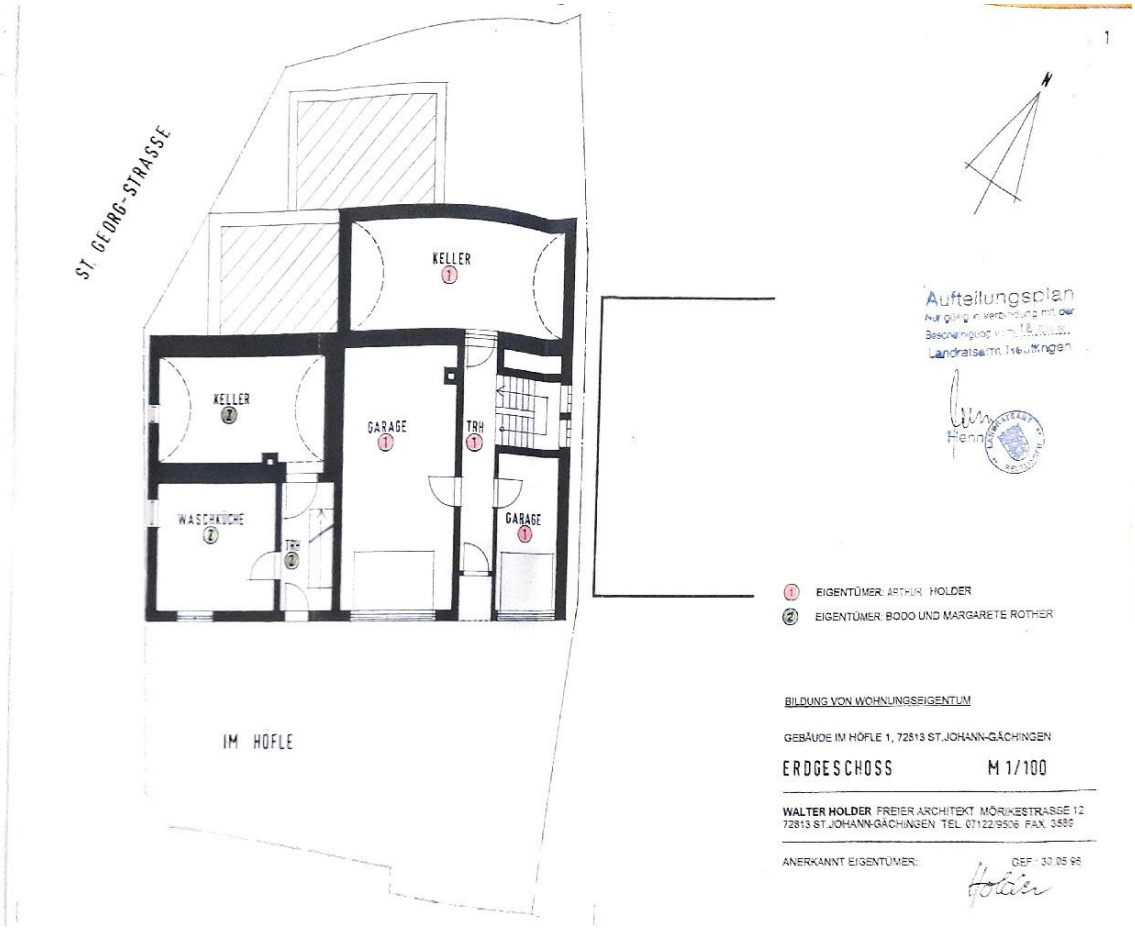
WC



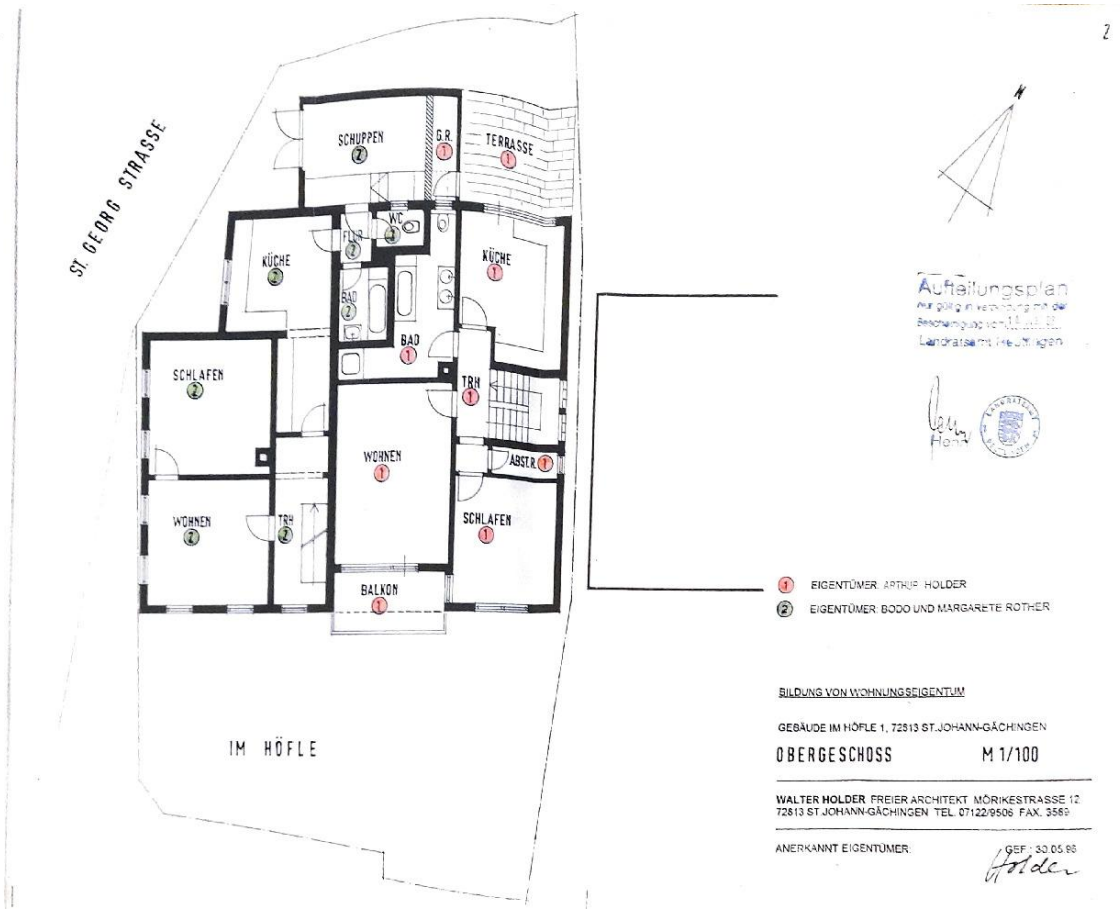
Schuppen

Lagerraum

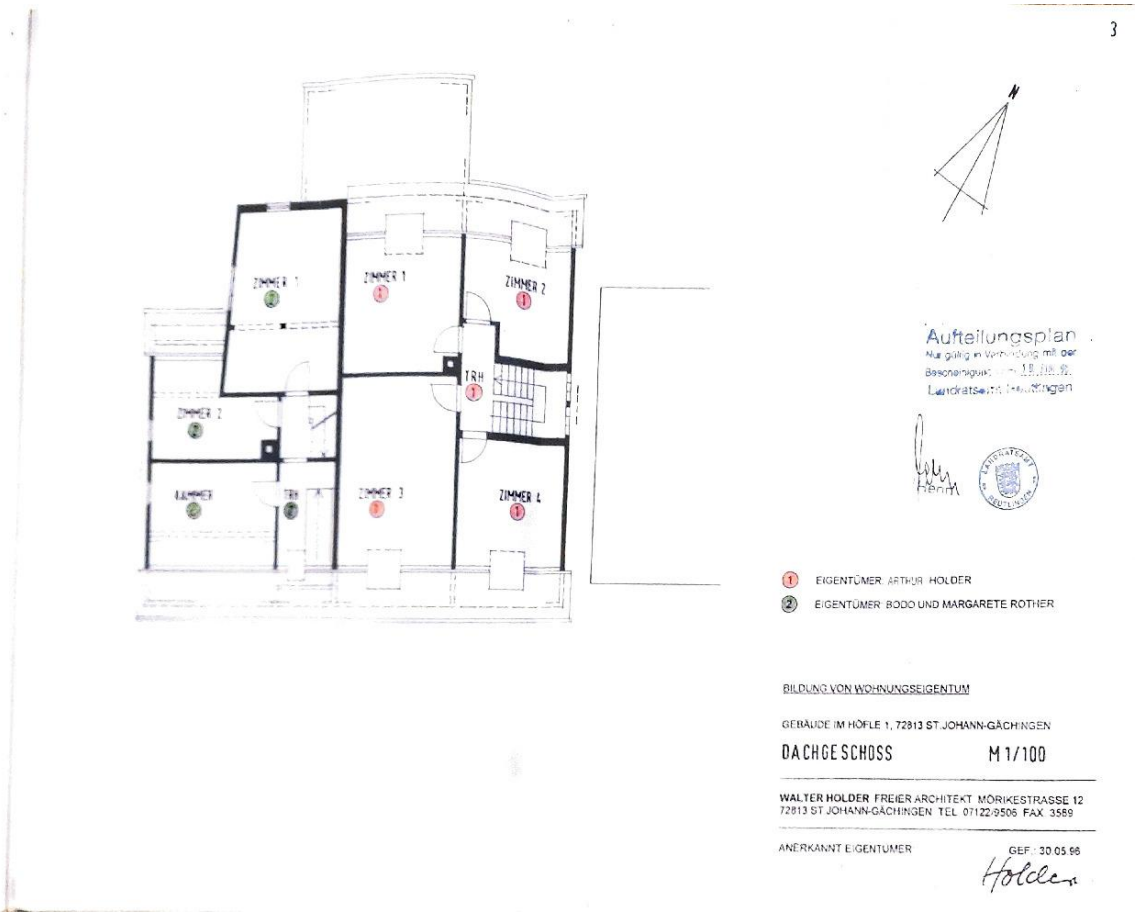
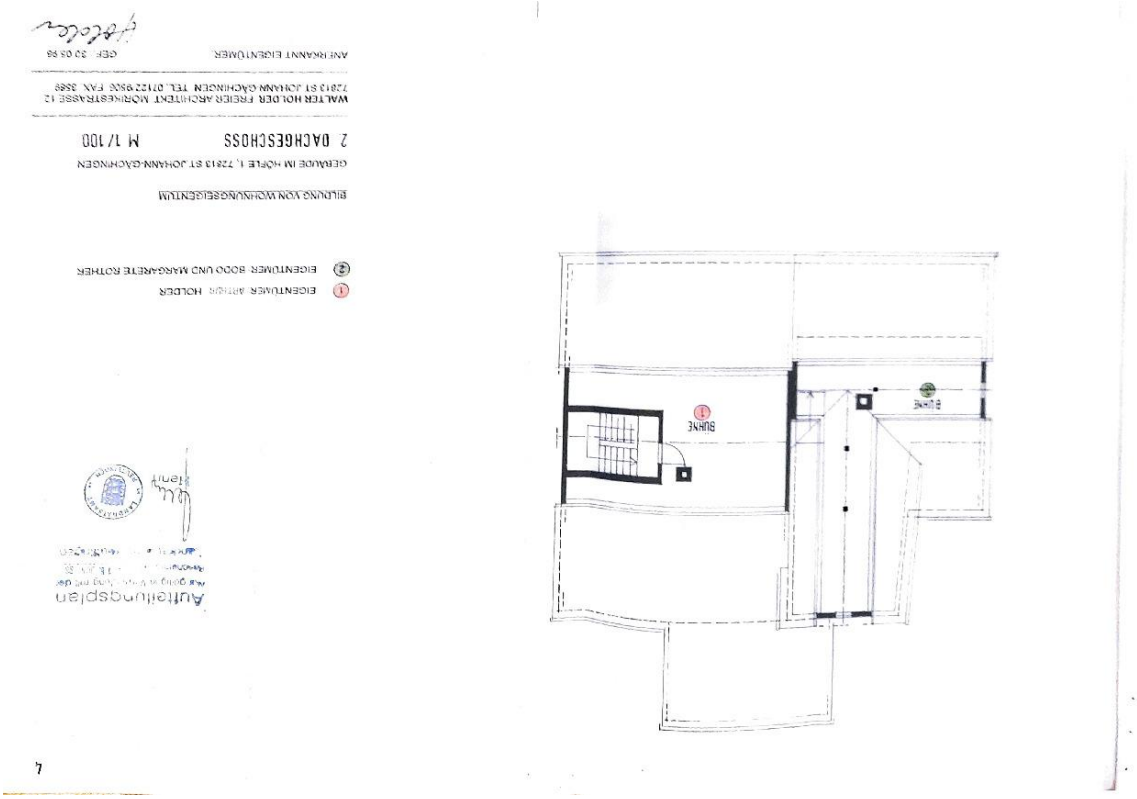
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse