

Exposé

Objekt: 02315



Bottwartalmakler KG
Immobilienvermittlung



Topgepflegte Doppelhaushälfte mit PV-Anlage

Familienfreundliches Wohnen in verkehrsberuhigter Lage im wunderschönen Bottwartal

Baujahr:	2003	Preis:	420.000 €
Wohnfläche:	ca. 182 qm	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
Grundstücksfl.:	ca. 333 qm	Ort:	Großbottwar

Ausstattung: 5,5 Zimmer, 3 Etagen, Garten mit Terrasse, Gartengeräte-Holzhaus, Balkon, Tageslichtbad, Garage, Photovoltaikanlage (4,9 kWp) mit garantierter Einspeisevergütung



Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de



Topgepflegte Doppelhaushälfte mit PV-Anlage

Tageslicht-Bad mit Wanne, Gäste WC, Einbauküche, Zentralheizung, ausgebautes Dachgeschoß mit WC und Waschbecken, Spitzboden, voll unterkellert
Balkon, Terrasse, Garten, Garage

420.000 €

Kaufpreis

182 m²

Wohnfläche (ca.)

5,5

Zimmer

333 m²

Grundstücksfl. (ca.)

Objekt

Immobilienart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 182,00 m ²
Grundstücksfläche	ca. 333,00 m ²
Zimmer	5,5
Etagen	3
Bezug	nach Vereinbarung
Baujahr	2003
Besonderheiten	PV-Anlage (4,9 kWp) mit garantierter Einspeisevergütung (Inbetriebnahme 2009)
Keller	voll unterkellert
Dachgeschoß	ausgebaut + zusätzlicher Spitzboden
Ausstattung	Einbauküche, Balkon Tageslicht-Bad mit Dusche, Gäste-WC, Waschbecken/WC im DG
Außenanlagen	Garten mit Terrasse und Doppelmarkise Gartenholzhaus, Grillkamin Garage

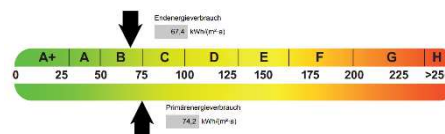
Kaufpreis

Kaufpreis	420.000 €
Käuferprovision	3.57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis





Energie / Versorgung



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr	2003
Endenergieverbrauch	67,40 kWh/(m ² ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse	B
Energieträger:	Gas
Fußbodenheizung,	Zentralheizung

Das Objekt

Sie lieben helle und lichtdurchflutete Räume? Sie suchen ein modernes Haus mit hochwertiger Ausstattung?

Oder Ihr derzeitiges Zuhause ist zu klein für Ihre Familie? Platz zum Spielen und Toben für Ihre Kinder ist Ihnen besonders wichtig?

Dann könnten sich mit diesem Haus Ihre Träume erfüllen.

Die Doppelhaushälfte besticht vor allem durch Helligkeit sowie die hochwertige und top gepflegte Ausstattung. Ein großer lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse unterstützt den offenen und freundlichen Charakter des Hauses. Ebenerdig zur Terrasse umgibt die Rasenfläche 2 Seiten des Gebäudes. Hier befindet sich an der Längsseite des Hauses ein Gartengeräte-Holzhaus, das Platz bietet für Spiel- oder Arbeitsgeräte und damit sind, sowohl für jung als auch alt, kurze Wege in der Freizeit garantiert.

Ein Grillkamin mit mediterranem Charme rundet die perfekte Umgebung ab. Lust auf einen vergnüglichen Abend mit Freunden? Oder lieber auf der Terrasse entspannen und die Abendsonne genießen? Hier ist alles möglich.

Durch die Lage als letztes Haus einer Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße, können sie sich entspannt zurücklehnen, währenddessen die Kinder auf der Rasenfläche spielen und toben.

Das Objekt ist sowohl von der Vorderseite als auch der Rückseite anfahrbar und zugänglich, entweder über die Eingangstür oder den Garten. Zum Haus gehört eine Garage.

Auch für das Taschengeld der Kinder ist gesorgt: Im Jahr 2003 wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einem mtl. Ertrag von ca. 193,00 € installiert.

Die Wohnfläche von ca. 142 m² verteilt sich über 3 Etagen, die über das zentrale Treppenhaus mit einer hochwertigen Vollholztreppe in Stahlkonstruktion verbunden sind.





Das Objekt

Erdgeschoss

Wir betreten das Haus über die kleine Zugangstreppe und befinden uns zuerst in einem Vorraum, der über eine Nische Platz für die Garderobe bietet. Rechts die Tür zum großzügigen Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken.

Eine Glastür führt uns vom Vorraum in den offen gestalteten und großen Wohn-/Essbereich. Die raumhohen Fenster Richtung Garten lassen viel Licht und Sonne herein.

Wir können von hier aus, direkt auf der großen Terrasse Platz nehmen. Das Wohn- und Esszimmer stellt den zentralen Raum im Erdgeschoß dar.

Nach Betreten dieses Bereiches finden wir gleich links die Küche, die viel Arbeitsfläche und Stauraum bietet. Die Einbauküche mit hellen Fronten und anthrazitfarbenen Arbeitsplatten, vermittelt einen hellen und freundlichen Eindruck.

Putz- und Arbeitsgeräte können in einem kleinen Abstellraum, rechts der Glastür, untergebracht werden.

Unmittelbar daneben gelangen wir über das Treppenhaus ins Obergeschoss.

Das Obergeschoß

In dieser Etage gliedern sich alle Räume am zentralen Flur an. Mit insgesamt 55,2 m², unterschiedlich verteilt auf die einzelnen Räume, bietet dieses Geschoß vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung.

Das Zimmer rechts des Treppenaufganges gibt uns aufgrund seiner Größe die Möglichkeit einen Ankleidebereich abzutrennen, und könnte so als traumhaftes Schlafzimmer genutzt werden. Oder wünschen Sie einen zusätzlichen Aufenthaltsraum oder ein Büro? Der vorhandene Balkon ermöglicht Arbeiten in entspannter Atmosphäre.

Ein großes und hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit hellen Fliesen ordnet sich gleich neben diesem Zimmer an. Eine große Eck-Badewanne auf einem kleinen gefliesten Podest, Waschbecken, Bidet und Duschkabine lassen keine Wünsche offen.

Weitere Räume schließen sich an:

Zuerst ein kleineres Zimmer, das sich wunderbar als kleines Arbeitszimmer oder Spielzimmer eignet, sowie anschließend ein größeres Zimmer mit ca. 15 m².

Begeben wir uns nun in das nachträglich ausgebaute Dachgeschoß.





Das Dachgeschoß

Das Treppenhaus findet seinen Abschluss in einem kleinen Flur mit Tür zum obersten Wohnbereich. Ein großes Zimmer, das sich fasst über die gesamte Grundfläche erstreckt, ermöglicht viele Gestaltungsfreiheiten. Die helle Wandvertäfelung der Dachschrägen erzeugt eine behagliche und freundliche Atmosphäre. Welcher Teenager würde sich hier nicht wohlfühlen?

Praktischerweise befindet sich im Heizraum noch ein Waschbecken sowie eine Toilette. Dieser Raum liegt abgetrennt rechts neben dem Treppenhaus und beherbergt die Warmwasser-Zentralheizung mit Gas-Niedertemperatur-Brennwertgerät.

Eine Falltür im Treppenhaus ermöglicht die Nutzung des Spitzbodens als zusätzlichen Stauraum.

Das Untergeschoß

Gehen wir über die Treppe ganz nach unten in das Untergeschoß. Das Treppenhaus endet in einen kleinen Flur, wohnlich gestaltet mit Laminat und Heizung. Rechter Hand befindet sich ein großer beheizbarer Hobbyraum mit Kellerfenster. Laminatboden und Holzpaneelendecke mit eingebauten LED-Spots ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Unmittelbar gegenüber der Treppe schließt sich ein Kellerraum an – ebenfalls mit Tageslicht, der uns weiterführt in die Waschküche. Von hier aus gelangen wir über eine Außentreppe direkt in den Garten.

Als weiteres befindet sich im UG (links der Treppe) noch ein Lagerraum, der das großes Platz- und Stauraumangebot ergänzt.

Ausstattung

Die Beheizung erfolgt mittels einer Erdgaszentralheizung, welche im Erdgeschoss als Fußbodenheizung ausgeführt ist und eine angenehme und wohltuende Atmosphäre erzeugt.

Das Erdgeschoß und der Keller sind gefliest, Obergeschoß und Dachgeschoss sowie Flur und Hobbyraum im UG sind mit Laminat ausgestattet

Die Holzpaneelen der Decken mit eingebauten LED-Einbauspots sorgen im Erdgeschoß für eine warme Beleuchtung.

Steckdosen, Lichtschalter und Anschlüsse an das Telefonnetz sind in hoher Anzahl vorhanden.





Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaikanlage (4,9 kWp) mit garantierter Einspeisevergütung
- Warmwasser-Zentralheizung mit Gas-Niedertemperatur-Brennwertgerät
- SAT-Anlage TV
- Garage
- Garten mit Terrasse
- Gartengeräte-Holzhaus
- Aussengrillkamin
- Kelleraußentreppe

- Balkon mit frostsicherem Klinkerbelag / Balkongeländer: Metallkonstruktion, verzinkt mit Lochblechfüllung
- Einbauküche mit Geräten
- Tageslichtbad mit Eck-Badewanne, Duschkabine, Waschbecken, Bidet
- Gäste-WC
- Treppe: Stahlkonstruktion mit Buche-Vollholzstufen (stabverleimt), aufgesetzter Holzhandlauf
- Böden: Fliesen / Laminat
- Wandverkleidung: Tapete/Putz
- Decken: Holzpaneele, teilweise mit eingebauten LED-Spots
- Kunststofffenster weiß mit Isolierglas, in Bad und WC Ornamentglas
- Kunststoffrollläden reinweiß
- Terrasse: 2 elektrisch getrennt steuerbare Markisen

Photovoltaik-Anlage

Im Jahr 2009 wurde eine Photovoltaikanlage mit 4,9 kWp installiert.

Die Anlage dient zur Volleinspeisung ins Netz und hat einen Vertrag mit insgesamt 20 Jahren Laufzeit und garantierter Einspeisevergütung.

Die Einspeisevergütung beträgt 0,43 Euro pro Kilowattstunde.





Lage

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten ausgebauten Wohnstraße am Ende einer zweier Sackgassen (rechts und links des Gebäudes). Eine Lärmschutzwand zur entlangführenden Kreisstraße sorgt für ruhiges Wohnen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Entfernung zum historischen Stadtkern von Großbottwar beträgt 800m. Alle Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Kindergarten, Schule, Bushaltestelle, Restaurants usw. sind auch zu Fuß erreichbar.

Familien finden hier eine ideale Infrastruktur: Mehrere Kindergärten sowie das Großbottwarer Schulzentrum (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, Grund- und Realschule mit Ganztagesbetreuung) setzen die Voraussetzung für die Ausbildung der Kinder. Gymnasien in Marbach und Beilstein sind über Schulbusse erreichbar. Eine größere Anzahl an Kinderspielplätzen sowie die sehr aktiven Vereine bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bottwartal ist geprägt durch eine stattliche Anzahl an Burgen und kleineren Schloßgütern und bildet einen idealen Ausgangspunkt für Wanderungen in die unmittelbare Umgebung bzw. im gesamten schwäbisch-fränkischen Wald. Die Freizeitbäder Wellarium in Steinheim und das Mineralfreibad Oberes Bottwartal versprechen auch an heißen Tagen Spaß und Badevergnügen. Viele weitere Freizeit- und Tourismusangebote in den umgebenden Gemeinden lassen keine Langeweile aufkommen.

Durch die nahe Anbindung an die A81 können Sie auch jeder Zeit zu einem Ausflug in die Umgebung oder zu einem Einkaufsbummel in Ludwigsburg bzw. Stuttgart oder Heilbronn durchstarten. Auch entferntere Wege zur Arbeitsstätte sind über die Autobahn erreichbar. Eine Bushaltestelle in nächster Umgebung erweitert Ihren Aktionsradius auch ohne Fahrzeug.

Sonstiges

Alle Objektangaben beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern, oder von dritten erteilt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar ist mit Kaufvertragsabschluss zur Zahlung fällig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für Interessenten bestimmt, die direkt Kontakt mit uns aufnehmen. Eine anschließende Weitergabe von Unterlagen ist nicht zulässig. Besichtigungstermine und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über uns. Wir bitten Sie keine Außenbesichtigung vorzunehmen. Achten Sie die Privatsphäre der Eigentümer.



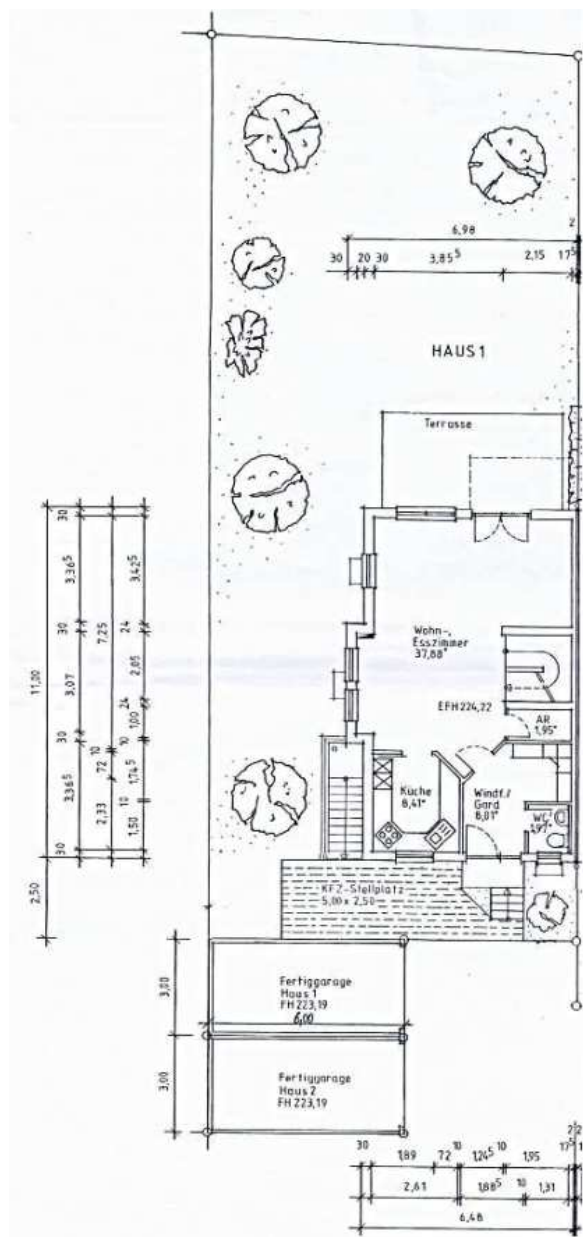


Weitere Angaben

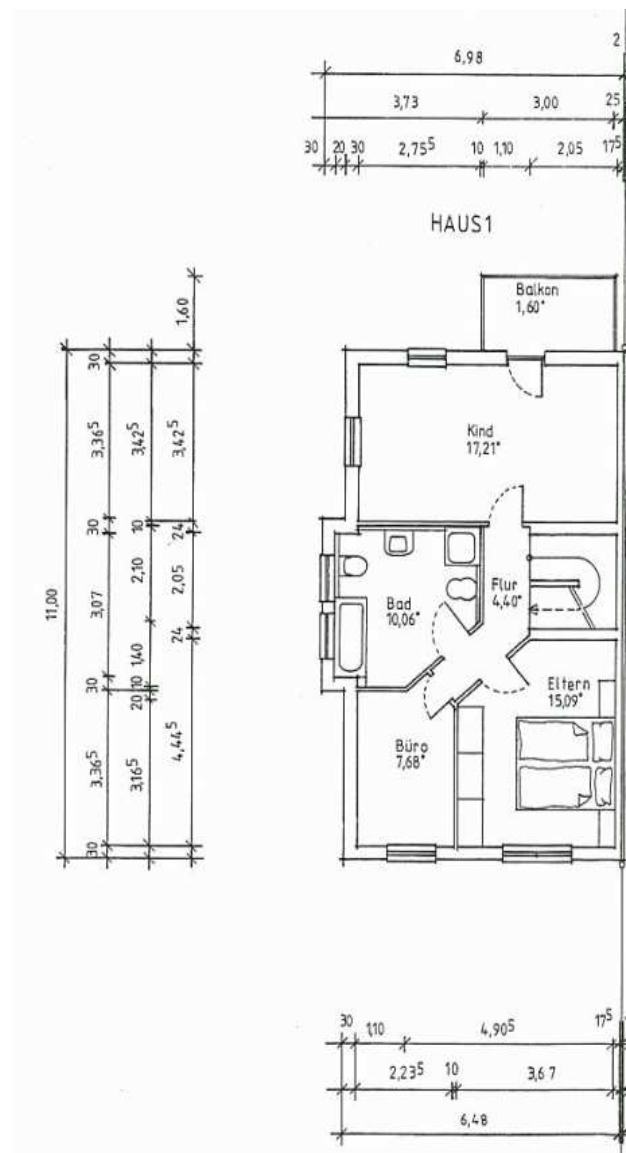
– Bezug nach Absprache

Pläne

Erdgeschoß

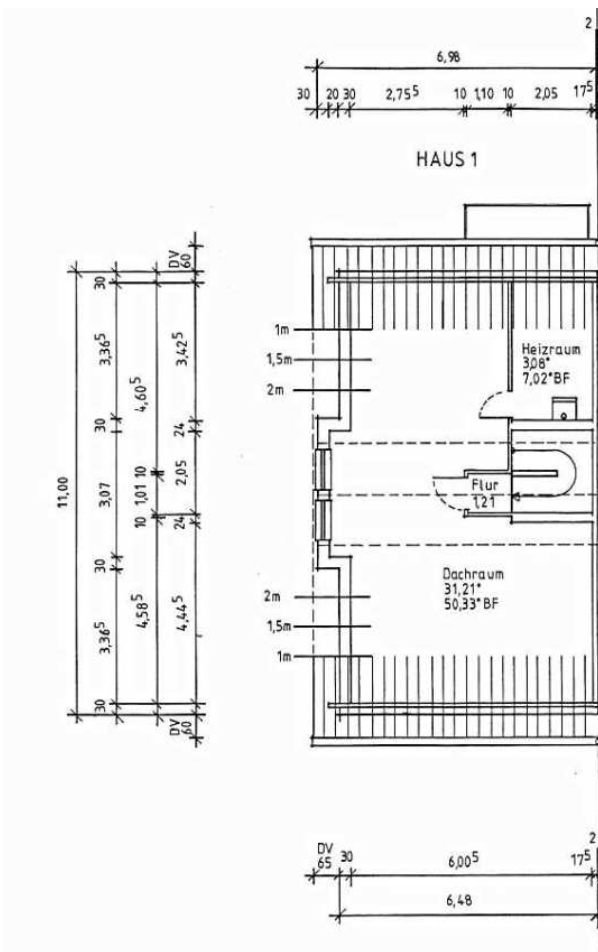


Obergeschoß

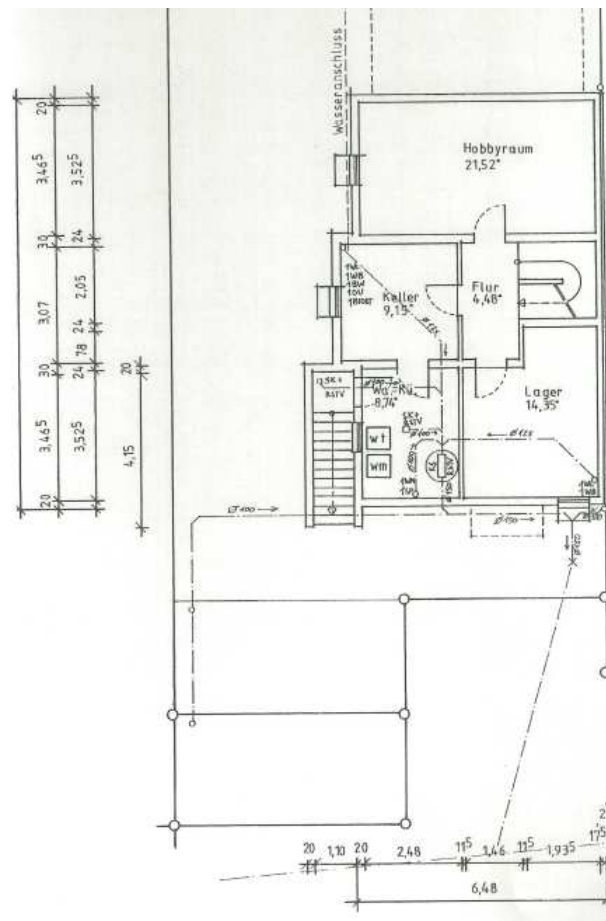




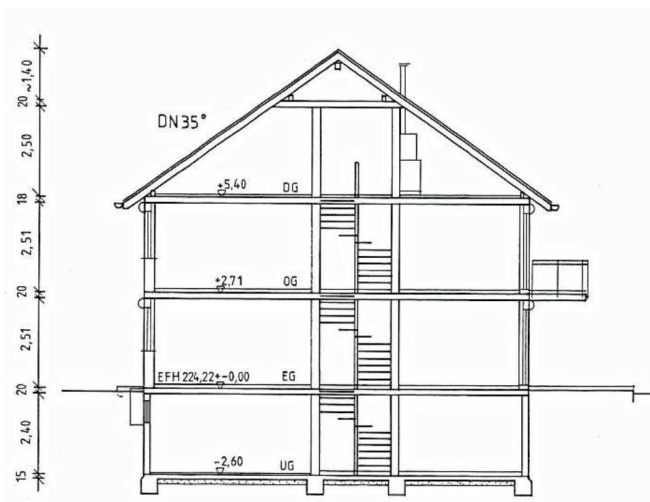
DG



UG



Gebäudequerschnitt





Wohnflächenrechnung nach Wohnflächenverordnung

Objekt: 42316 Doppelhaushälfte Großbottwar

Untergeschoß	25,61 m ²
Erdgeschoß	61,41 m ²
Obergeschoß	54,81 m ²
Dachgeschoß	40,09 m ²
	181,92 m²

Wohnflächenberechnung Untergeschoß

Hobbyraum	6,105 m x 3,525 m	beheizbar	21,52 m ²
Flur	1,460 m x 3,070 m	beheizbar	4,48 m ²
			<u>26,00 m²</u>
		-1,5% Putz	<u>0,39 m²</u>
			25,61 m ²

Wohnflächenberechnung Erdgeschoß

Wohnen/Essen	entsprechend Baubeschreibung		37,88 m ²
Abstellraum	entsprechend Baubeschreibung		1,95 m ²
Küche	entsprechend Baubeschreibung		8,41 m ²
Windfang/Gard.	entsprechend Baubeschreibung		8,01 m ²
WC	entsprechend Baubeschreibung		1,97 m ²
Terrasse	5,500 m x 3,000 m	/4 Terrasse mit 25% angerechnet	4,13 m ²
			<u>62,35 m²</u>
		-1,5% Putz	<u>0,94 m²</u>
			61,41 m ²

Wohnflächenberechnung Obergeschoß

Kind	entsprechend Baubeschreibung		17,21 m ²
Bad	entsprechend Baubeschreibung		10,06 m ²
Flur	entsprechend Baubeschreibung		4,40 m ²
Eltern	entsprechend Baubeschreibung		15,09 m ²
Büro	entsprechend Baubeschreibung		7,68 m ²
Balkon	3,000 m x 1,600 m	/4 Balkon mit 25% angerechnet	1,20 m ²
			<u>55,64 m²</u>
		-1,5% Putz	<u>0,83 m²</u>
			54,81 m ²





Wohnflächenberechnung Dachgeschoß

Dachraum	6,005 m x 10,400 m	Gesamtfläche (ohne Erker)	62,45 m ²
	0,500 m x 3,070 m	Erker	1,54 m ²
-	2,050 m x 5,955 m	Treppenhaus+Heizraum	12,21 m ²
-	1,200 m x 1,210 m	Flur	1,45 m ²
-	6,005 m x 0,450 m	Höhe < 1m	2,70 m ²
-	6,005 m x 1,300 m /2	1m < Höhe < 2m	3,90 m ²
-	3,850 m x 0,450 m	Höhe < 1m	1,73 m ²
-	3,850 m x 1,300 m /2	1m < Höhe < 2m	2,50 m ²
			<hr/>
			39,49 m ²
Flur	1,200 m x 1,010 m		1,21 m ²
			<hr/>
			40,70 m ²
		-1,5% Putz	0,61 m ²
			<hr/>
			40,09 m ²

Fotogalerie

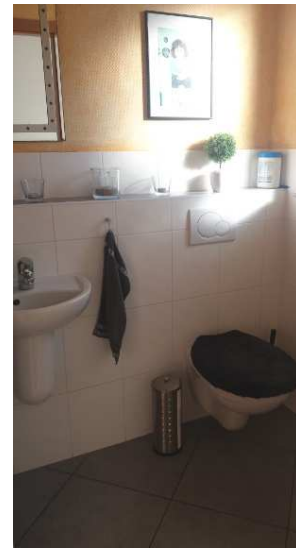


Exposé

Objekt: 42316

Doppelhaushälfte mit PV-Anlage

Buchenweg 14, 71723 Großbottwar



Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

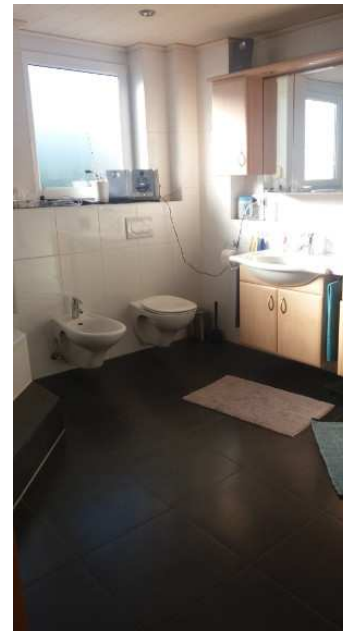
info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de

Exposé

Objekt: 42316

Doppelhaushälfte mit PV-Anlage

Buchenweg 14, 71723 Großbottwar



Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de

Exposé

Objekt: 42316

Doppelhaushälfte mit PV-Anlage

Buchenweg 14, 71723 Großbottwar



Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de