



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Objekt: 82

**Exkl. 2-3 Familienhaus mit Büro od.
Praxisräume und sep. Zugang!
Frei ab 09.22 - Rendite 3,00 %!**

Zweifamilienhaus, Erkenbrechtsweiler



Details

ImmoNr	82
Außen-Provision	3,00 % netto vom KP zzgl. 19 % MwSt.
Grundstücksgröße	ca. 790 m ²
Wohnfläche	ca. 322 m ²
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	10
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Befuerung	Elektro
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja
Baujahr	1981

Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	69,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.03.2032
Baujahr lt.	1981
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	B
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	73268
Ort	Erkenbrechtsweiler



Beschreibung

Willkommen im neuen Zuhause!

Dieses große Zweifamilienhaus bietet definitiv mehr, als es auf den 1. Blick verspricht. Das Objekt ist ein einziger Wohnraum!

An der Haustüre mit praktischem und sicheren Finger-print geht es bereits los. Sie betreten die Hauptwohnung und haben die Möglichkeit Schuhe und Jacken in der Garderobe unterzubringen. Ein sep. Gäste-WC befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Dann heisst es EINTRETEN und ein "WOW" schießt durch den Kopf!

Der Bereich Wohnen / Essen / Küche ist offen gestaltet, lichtdurchflutet und misst über 50 qm. Wohlige Wärme bringt ein zusätzlicher Kamin.

Vom Esstisch aus schaut man direkt auf die schöne Glasoase mit Innenmarkise, die aufgrund der Größe von 24 qm viel Platz bietet.

Das Herzstück ist definitiv die Küche. Ein echtes Einzelstück, stylisch und hochwertig. Die Theke lädt zum Kaffeetrinken oder ein Glas Wein ein. Der exklusive Weinkühlschrank steht direkt neben der Theke.

Weiterhin befindet sich im EG ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche und sämtlichem Komfort und 2 große Zimmer.

Das UG, welches durch die gelungene Beleuchtung und die großen Lichtschächte sehr wohnlich wirkt, bietet auf über 100 qm wohnwirtschaftlich ausgebaute Fläche. Durch den separaten Eingang könnten Sie hier Bürofläche vermieten oder selbst nutzen. Ebenso gibt es genug Fläche für eine Praxis oder Räumlichkeiten um eine andere selbständige Tätigkeit auszuüben.

Die Wohnung im DG ist traumhaft modernisiert. 3 Zimmer, Einbauküche und Bad, sowie ein großer überdachter S/W Balkon lassen keine Wünsche offen.

Dieses Haus bietet viele Möglichkeiten und kann komplett ab 09.2022 bezogen oder vermietet werden. Rendite bei Kapitalanlage: 3,00 %

Am besten Sie überzeugen sich selbst von den Möglichkeiten und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Ausstattung

- Kompl. Umbau und Modernisierung 2019
- Dach nachträglich gedämmt
- große Photovoltaikanlage mit Speicher / Heizung: Strom - Holz Mix
- Schwedenofen / Kamin
- hochwertige Einbauküche (Bosch-Einbaugeräte) mit Weinkühlschrank und BORA-Kochfeld
- Edle Holzböden, Eichenholz-Parkett
- Wintergarten (24 qm) mit Innenmarkise, Infrarotstrahler, LED-Lampen, Strom- und TV-Anschluss
- Kunststoff-Fenster (2-fach isolierverglast)
- eingelassene Deckenleuchten
- 3 Badezimmer mit Walk-in Dusche, Fußbodenheizung und Radio mit Deckenlautsprechern (+ große Badewanne im UG)
- LAN- und Fernsehanschlüsse in jedem Zimmer
- großer überdachter Balkon im DG
- mehrere Möglichkeiten zur Vermietung oder Nutzung (UG oder DG)
- Für Ihre Sicherheit: Haustür mit Fingerabdruck-Scanner
- Doppelgarage mit mehreren Außenstellplätzen
- großzügiger Garten mit Gartenhaus und Holzschopf
- Rendite bei Kapitalanlage 3,00 %

Lage

Dieses Objekt liegt in einer Randlage im schönen Ort "Erkenbrechtsweiler" auf der Schwäbischen Alb.

Hier lässt es sich leben! Umgeben von Wiesen und Wälder entkommt man der Hektik der Stadt und kann sich Zuhause fühlen.

Erkenbrechtsweiler mit seinen ca. 2.200 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart und ist mit der gesamten Gemarkung Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb und des UNESCO Geoparks. Als attraktive Wohngemeinde bietet Erkenbrechtsweiler vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten und garantiert einen hohen Freizeitwert.



In Laufradius befinden sich: Grundschule, Bäckerei, Restaurants, Bankfiliale, Postfiliale, Getränkehandel, Discounter und ein Allgemein Mediziner.

Erkenbrechtsweiler hat eine gute Anbindung nach Kirchheim und Nürtingen. Distanz zum Stuttgarter Flughafen 34 km, Stuttgart Hauptbahnhof 47 km und Ulm 60 km.

Sonstige Angaben

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Gölz Immobilien GmbH, Am Lindele 73 in 73230 Kirchheim unter Teck, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen zurückzahlen.



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Wintergarten



Wohnen / Essen



Essen



Wohnen



Essen / Küche



Küche



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



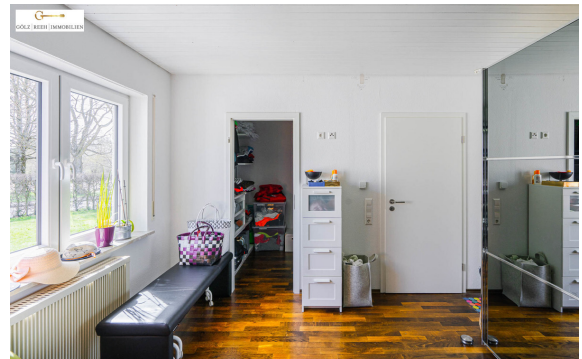
Flur



Gäste WC



Zimmer EG



Zimmer EG



Duschbad EG



Zimmer 1 UG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Zimmer 2 UG



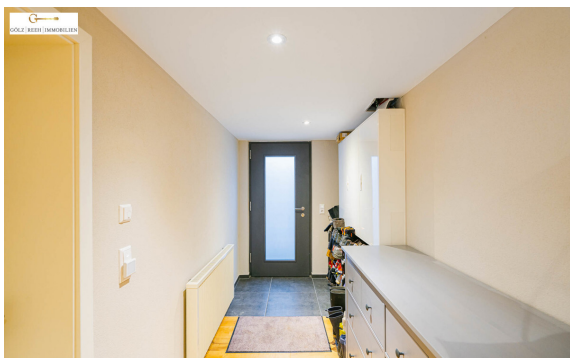
Zimmer 3 UG



Hobbyraum



Bad UG



Flur UG



Flur DG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Essen DG



Ausblick



Küche DG



Treppenhaus



Garten



Garten



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sonja Schüller-Gölz
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN
Marktstraße 3
73235 Weilheim an der Teck

Mobil: 0176-21591162

E-Mail: ssg@goelz-reeh.de

Web: www.goelz-reeh.de

