

Sehr schönes, gepflegtes und großzügiges REH in angenehmer Wohnlage

Obj. Nr. **163**, 71729 Erdmannhausen
469.000,00 Euro Verhandlungsbasis



Daten

Objekt Nr.	163
Kaufpreis	469.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	71729
Ort	Erdmannhausen
Objektart	Reihenendhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	sauber und gepflegt
Baujahr Gebäude	1979
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	90,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis v.	19.08.2026
Gültig bis	18.08.2036
Baujahr Wärmeerzeuger	1996
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separates WC	1
Küchen	2

Wohnfläche gesamt ca. 162 m²

Gebäude voll unterkellert
Garage im Gebäude liegend
Nutzfläche Kellerraum ca. 10 m²

Grundstücksgröße ca. 275 m²
zzgl. 1/6 Miteigentumsanteil
gemeinschaftliche Verkehrsfläche
Pfarrgartenstraße ca. 61 m²

Balkon und Terrasse und Garten
Gartenhaus

Verfügbar nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Sehr schönes und großzügiges REH in ruhiger Wohnlage

Ein sehr schönes, sehr gepflegtes Reihenendhaus in einem ruhigen und angenehmen Wohngebiet von 71729 Erdmannhausen steht zum Verkauf.

Diese Immobilie bietet mit ihren 7 Zimmern, 2 Bädern und großzügigen Wohnräumen Platz für die ganze Familie. Eine kleine Dachgeschosswohnung bietet sich für die heranwachsenden Kinder optimal an. Ein schöner Garten und ein Gartenhäusle sind ebenfalls vorhanden. Wer ein gemütliches Zuhause in angenehmer Wohnlage von 71729 Erdmannhausen sucht, ist hier genau richtig.

Hinweis: Die Räumlichkeiten sind über 4 Ebenen verteilt. Immer nur wenige Stufen trennen die Ebenen voneinander.

Ausstattung

Untergeschoss, ebenerdig zugänglich von der Straße aus. Im Eingangsbereich befinden sich die Diele und Flur mit schöner Treppe ins EG und in die weiteren Stockwerke. Im UG liegt der Heiz- und Tankraum, ein Kellerraum sowie die Garage. Das Gebäude ist voll unterkellert.

1.Obergeschoss: Über wenige Stufen kommt man ins 1.OG. Hier befinden sich die große Küche mit nebenliegender Speisekammer, das gemütliche Esszimmer, ein Gäste-WC sowie das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein schöner Kachelofen (Baujahr 2014, beheizbar mit Holz) spendet gemütliche Wärme. Vom Wohnzimmer direkter Zugang zur sehr schönen Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist (durch den darüberliegenden Balkon) überdacht und hat eine Markise.

2.Obergeschoss: Über wenige Stufen erreicht man das 2.OG. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer sowie die beiden Kinderzimmer und ein großes Bad. Von den beiden Kinderzimmern direkter Zugang zum großen, überdachten Balkon auf der Westseite. Der Balkon ist zudem mit einer Markise versehen.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss befindet sich nochmals eine kleine Wohneinheit. Diese besteht aus einem Schlafrum, einem Wohnraum, einem Badezimmer sowie einer Essküche.

Bühne: Die Bühne bietet reichlich Stauraum.

Alle Räume (außer das Gäste-WC) sind mit Tageslichtfenstern versehen. Alle Räume sehr sauber und gepflegt.

Wohn- und Nutzfläche EG, 1.OG und 2.OG gesamt ca. 126,64 m²
zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss ca. 35,46 m²

Zusammenfassung Daten

275 m² Grundstück in Hanglage, bebaut mit einem Reihenendhaus mit Balkon, Terrasse und Garten.

Haus Massivbau Baujahr 1979

Einzelgarage im Haus liegend, vor der Garage befindet sich ein Stellplatz

Alle Räume mit Holzfenster 2fach-Verglasung, Fenster Baujahr 1979

Öl-Zentralheizung von 1996, Kachelofen von 2014.

Die Immobilie ist baujahrestypisch, jedoch sehr sauber und sehr gepflegt.

Ein Sanierungsstau besteht nicht.

Grundstücksgröße ca. 275 m²

sowie 1/6 Miteigentumsanteil gemeinschaftliche Verkehrsfläche Pfarrgartenstraße mit ca. 61 m²

Wohnfläche gesamt 1.OG, 2.OG und DG ca. 162,10 m²

Gesamt 7 Zimmer im 1.OG, 2.OG und DG sowie 2 Bäder, 1 Gäste-WC, 2 Küchen.

Nutzfläche UG Kellerraum ca. 10 m²

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Kaufpreis 469.000,00 Euro. Der Kaufpreis ist Verhandlungsbasis.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und kann nach Kaufvertrag und Kaufpreiszahlung umgehend übernommen werden.

Lage In 71729 Erdmannhausen in einem ruhigen und angenehmen Wohngebiet.

In Erdmannhausen findet man für die Lebensmittel den nah & gut, Bäcker, Metzger, Post, Ärzte, Zahnärzte, Banken sowie einen Kindergarten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen in Marbach, erreichbar mit dem Schulbus. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Fußminuten von der Immobilie entfernt. In Erdmannhausen befindet sich zudem die S-Bahn-Station.

Bis Affalterbach ca. 4 km / bis Marbach a.N. ca. 3 km / bis Winnenden (B14) ca. 11 km / bis Backnang 13 km und bis Ludwigsburg ebenfalls ca. 13 km.



Ansicht Westen, Gartenseite



Eingangsseite Osten



Ansicht Süden



1.OG Wohnen, Kachelofen



1.OG Wohnen, Zugang Terrasse



1.OG Terrasse u. Garten



1.OG Essen



1.OG Küche



1.OG Küche, Blick Speisekammer



1.OG Speisekammer



2.OG Schlafen Eltern



2.OG Blick Ankleide



2.OG Kind 1



2.OG Kind 2



2.OG Balkon



2.OG Bad



DG Eingangsbereich



DG Zimmer 1



DG Zimmer 2



DG Küche u. Essen



DG Bad



Bühnenraum



UG Eingangsbereich



UG Kellerraum



Öl-Zentralheizung von 1996



Platz vor dem Haus



Ostseite, vor dem Haus



Zufahrt zum Haus



Gartenhütte u. Holz für den Winter



Gartenseite Westen

Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

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 der

Nuding Immobilien GmbH

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.