



Mein Winterbach

DOPPELHAUSHÄLFTE IN WINTERBACH

IMMOBILIEN
Rienhardt





Mein Winterbach

Dass just in dem Moment, in dem die Außenaufnahmen dieser Immobilie anstanden, der erste Schnee des Jahres in Winterbach fiel, war für uns als Exposéredaktion wahrlich zauberhaft.

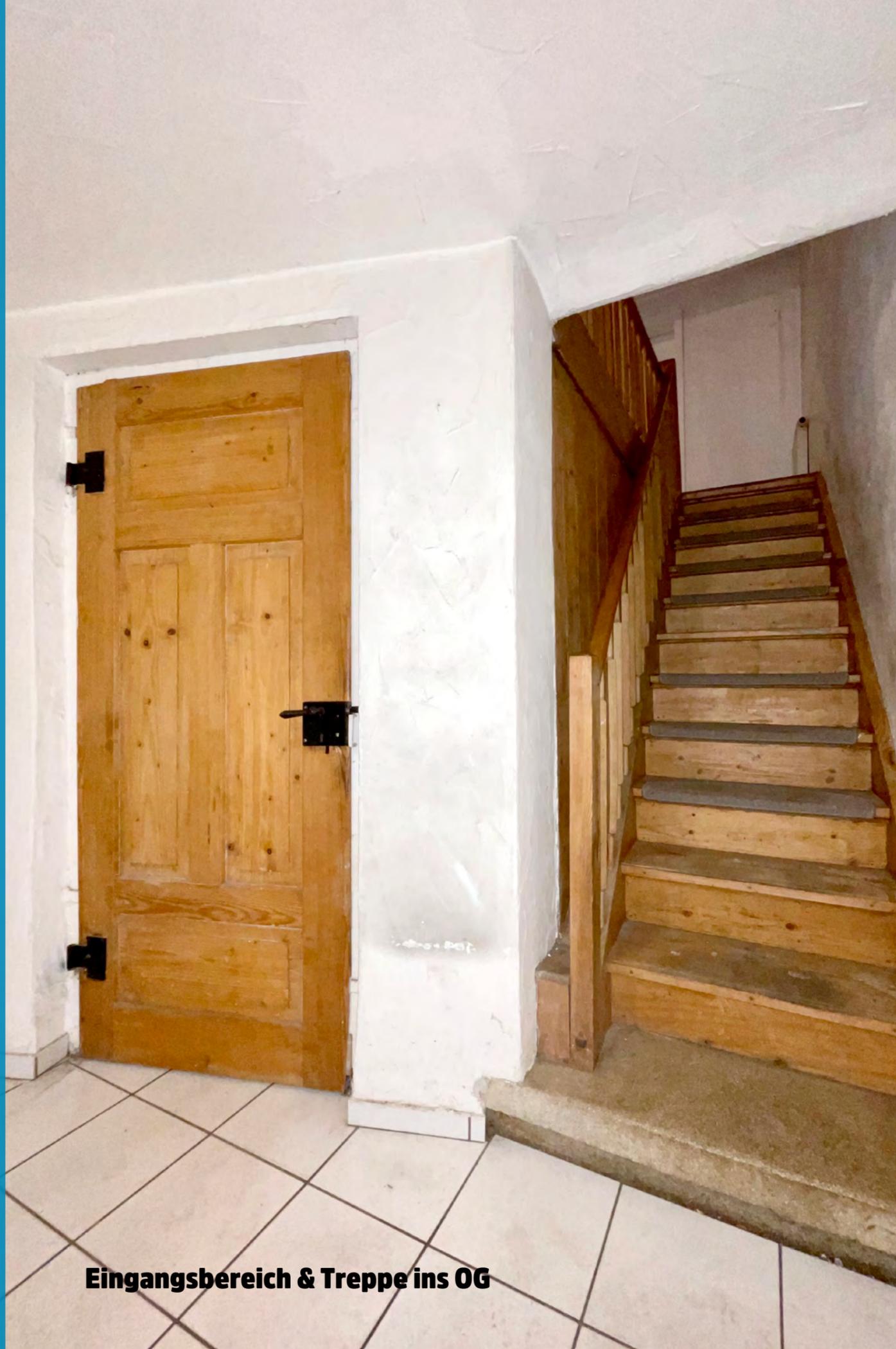
Im Hinblick auf dieses **idyllisch gelegene Haus, direkt am Ufer der Rems**, wurde uns schnell klar, dass der Schnee nämlich nicht nur gut zum Ortsnamen passt.

Einst **liebvoll ausgebaut und mit einem modernen Anbau erweitert**, bietet die DHH mit ihrer **charmanten Aufteilung** Platz für ein gemütliches **Familienzuhaus**, in dem nicht nur an solch einem verschneiten Wintertag gerne eingekehrt wird.

Wir laden Sie herzlich ein, das Haus auf den nächsten Seiten näher kennenzulernen.

Herzlichst
Eleonore Sanchez
Exposé-Redaktion





Eingangsbereich & Treppe ins OG



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2



Trepp auf,
Trepp ab...





Raum-
wunder



EXPOSÉ-NR. 122051

Die Fakten



Adresse	Jägerstraße 7, 73650 Winterbach
Lage	Ruhiges Wohngebiet am Remsufer
Wohnungstyp	Doppelhaushälfte
Etagen	3
Zimmer	5½
Bäder	2
Wohnfläche	Ca. 155 m ²
Nutzfläche	Ca. 39 m ² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche, ca. 7 m ² reine Nutzfläche
Grundstück	212 m ²
Baujahr	1880/ Anbau und Renovierung 2009
Stellplatz	Hausgarage
Fassade	Verputzt, gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen, teilweise mit Holzrahmen
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Bauweise	Massiv, Wärmedämmverbundsystem
Elektrik	Teilweise erneuert
Bodenbläge	Laminat, Fliesen
Küche	Einbauküche mit Elektrogeräten
Badezimmer	EG: Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet DG: Badewanne, WC
TV/ Internet	DSL verfügbar
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1880, Baujahr Wärmeerzeuger: 1991, wesentlicher Energieträger: Erdgas H, Energiebedarf: 401,2 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 21.12.2022, gültig bis: 20.11.2032
Bezug	Kurzfristig möglich

Kaufpreis

- Inkl. Hausgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Inkl. Raffstore-Jalousien an den bodentiefen Fenstern
- Inkl. zweier Einbauküchen
- Inkl. Tiefkeller

445.000 EUR

Maklerprovision

Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von

**3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.)
aus dem Kaufpreis**

Das Haus empfängt Sie mit einer **großzügigen gefliesten Diele**, die ausreichen Platz für eine Garderobe und eine Sitzgelegenheit bietet. Von hier aus gelangen Sie über eine schmale **Holztreppe** in den Flur des ersten Obergeschosses. In diesem Stockwerk befinden sich **die offen gestaltete Küche mit Verbindung zum großzügigen Ess- und Wohnbereich**. Die große **bodentiefe Fensterfront** und der angrenze **Balkon** sind das Highlight dieser Etage. Des Weiteren befindet sich ein **Schlafzimmer mit Ankleide** und ein kleines **Badezimmer** auf diesem Stockwerk. Im **Dachgeschoss** verfügen Sie über ein helles **Zimmer mit großer angrenzender Holzdeck-Terrasse** von der Sie einen tollen Blick auf das Remsufer haben. Hier angesiedelt ist eine **Küche mit Durchreiche**, ein kleineres Zimmer und ein **Duschbad mit WC**.

Im Zuge des Anbaus wurden im Erdgeschoss **zwei weitere Zimmer** ausgebaut, die über einen separaten Eingang zugänglich sind. Hier genießen Sie die Vorzüge bodentiefer Fenster und einem direkten Zugang auf die angrenzende Terrasse und den kleinen Garten. Alle Fenster des Anbaus sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss mit elektrischen Raffstoren ausgestattet.

Sie genießen die Vorzüge einer **Hausgarage** mit elektrischem Tor und eines **Tiefkellers**, der über die Garage zugänglich ist.

Die Grünfläche vor dem Haus gehört der Gemeinde. Hier besteht widerrufliches Nutzungsrecht.

Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.





OG Ankleide



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Badezimmer



OG Flur



DG Flur



DG Zimmer



DG Badezimmer





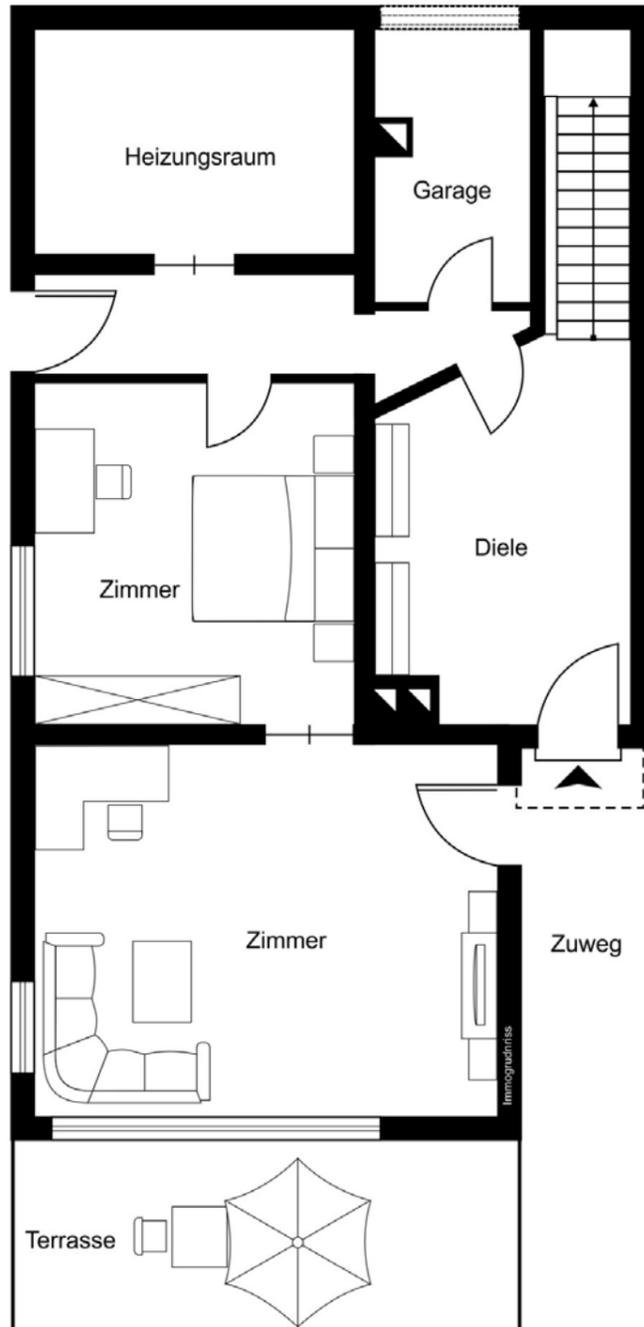


DG Balkon Ansicht 1

Remsblick



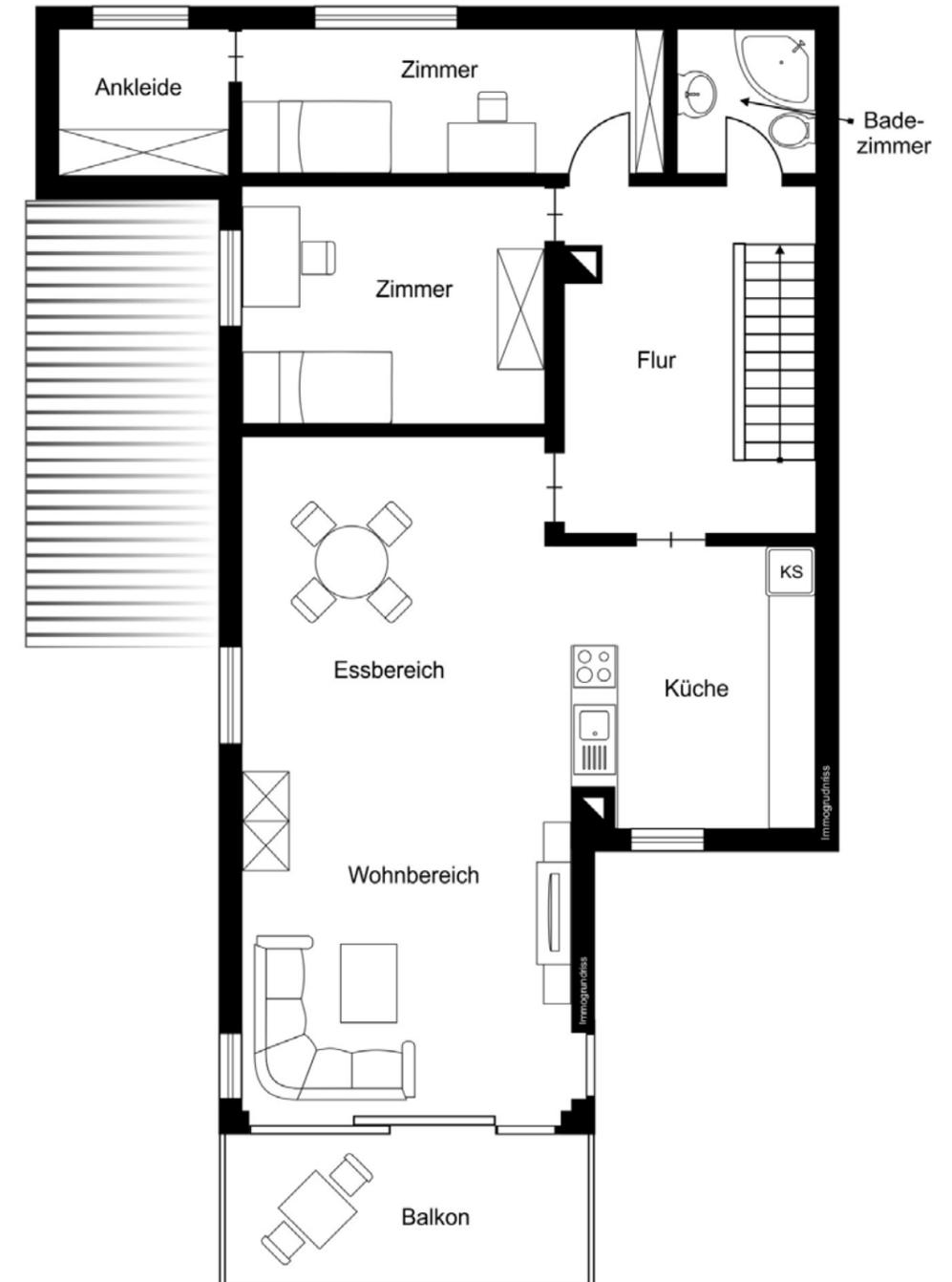
Mein Winterbach



Mein Winterbach

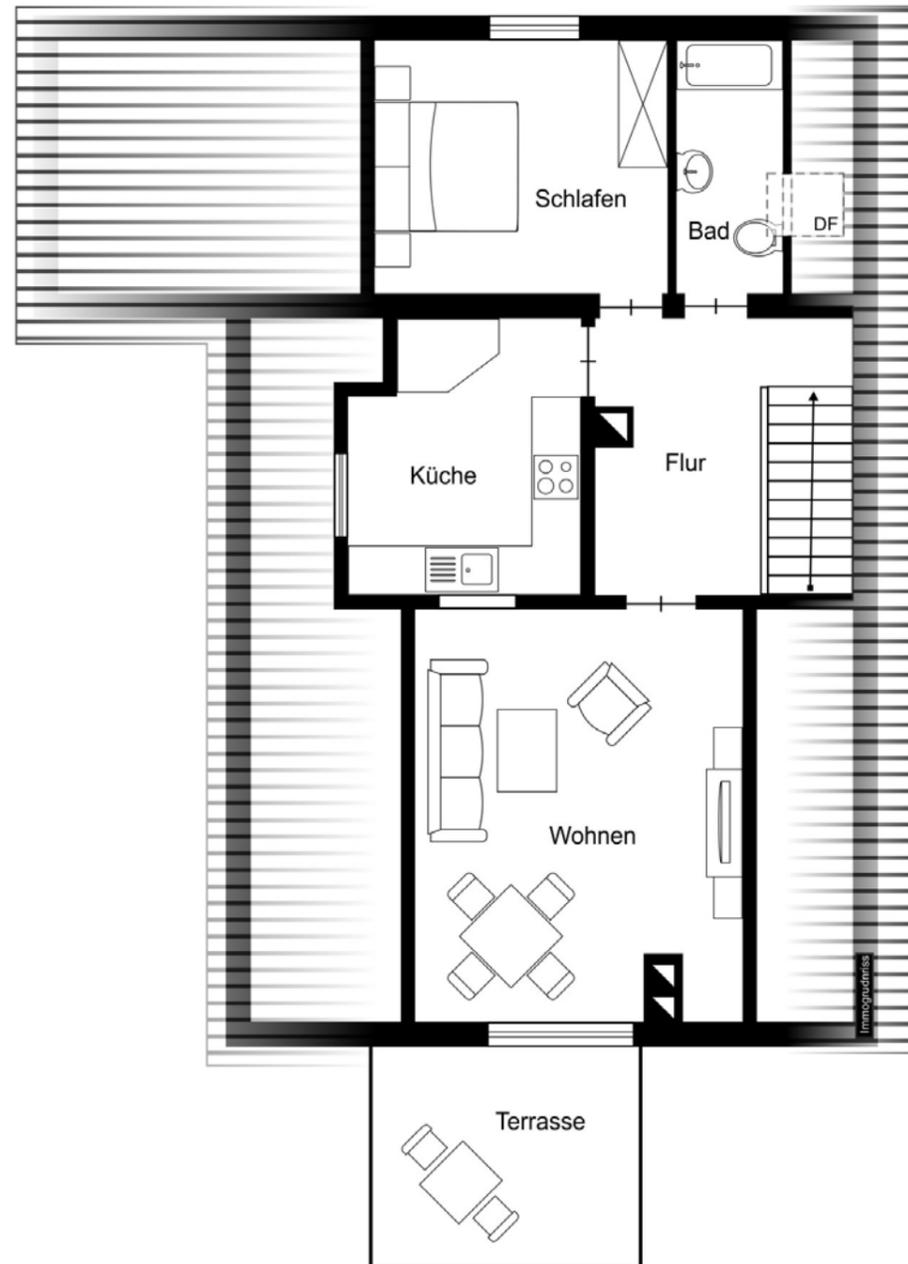


GRUNDRISS **OG**



Mein Winterbach

GRUNDRISS **DG**



Mein Winterbach



Lage und Infrastruktur

Winterbach – 25 Kilometer östlich von Stuttgart gelegen, ist eine der ältesten Siedlungen im Remstal und hat 7.600 Einwohner. Mit der sanierten Ortsmitte hat Winterbach **seinen charmanten dörflichen Charakter** bewahrt. Sehenswert sind der Marktbrunnen, die drei Rathäuser, die Michaelskirche und die Geschäftshäuser im Oberdorf.

Das Haus befindet sich am Ortseingang zu Winterbach, direkt am Ufer der Rems. Vor der Haustüre führt ein hübscher Spazierweg an Wiesen und Feldern entlang, bis nach Remshalden. **Rund um den Marktplatz, den Sie fußläufig in zehn Minuten erreichen, laden zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte zum Einkaufen ein.** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zwei Discounter befinden sich ebenfalls im Ort und sind mit dem Auto in circa fünf Minuten erreichbar. Die Gemeinde Winterbach verfügt über **Fünf Kindergärten und zwei Kindertageseinrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie die freie Waldorfschule Engelberg.**



Jägerstraße 7,
73650 Winterbach



KINDERGARTEN



BÄCKEREI



GRUNDSCHULE



RESTAURANT



SUPERMARKT





*Mein
Winterbach*



Ihr Ansprechpartner

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0172 837 84 24

m.schwarz@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

Das (großgedruckte) Kleingedruckte

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>





IMMOBILIEN
Rienhardt

