

Vom Wald



ins Haus

Allgäu-Stimmung in Großbottwar

IMMOBILIEN
Rienhardt

Einfamilienhaus Großbottwar · Baujahr 1985 · Grundstück 507 qm
Exposé-Nr. 523007



BLICK VON SÜDWESTEN



Sehr geehrte Leserinnen, liebe Interessenten,
die meisten von Ihnen werden schon einmal im schönen Allgäu ein paar Urlaubstage verbracht haben. Dann kennen Sie bestimmt auch den tiefen Seufzer, der zu vernehmen ist, wenn man dort eine der zahlreichen Gaststuben betritt. Heimelig ist es dort, gemütlich, beschützend. Es braucht viele Begriffe um etwas zu umschreiben, was man zuhause eher selten sieht: Holzvertäfelte Decken, gedrechselte Verzierungen an den Fensterlaibungen, alte, handgefertigte Holzmöbel und dergleichen mehr.

Wenn Ihnen jetzt das Herz aufgeht, Sie vielleicht gar schon mit dem Gedanken gespielt haben, eines Tages ins Allgäu auszuwandern, dann ist jetzt Ihre Stunde gekommen. Dieses Haus wurde mit liebevoller Hingabe von einem Schreiner ausgebaut. Sämtliche Türen, das Treppenhaus ... alles was aus Holz ist, ist die Handarbeit eines Profis.

Lassen Sie sich von den Bildern im Exposé beeindrucken und wenn Sie dann Lust verspüren, sich vor Ort ein Bild zu machen, melden Sie sich gerne bei uns wegen eines Besichtigungstermins!



**Herzlichst
Ihre Edith Orial**
Exposé-Redaktion



*Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote
vorab – einfach
Suchprofil erstellen!*



*Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt*





OSTFASSADE ZUM GARTEN



DIE FAKTEN

EXPOSÉ-NR. 523007

Adresse	71723 Großbottwar
Lage	Im historischen Weinort Großbottwar
Haustyp	Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen
Etagen	2
Zimmer	6,5 – EG 3,5 / DG 2 / UG 1
Wohnfläche	227 m ² – EG 103 m ² / DG 79 m ² / UG 45 m ²
Grundstück	507 m ²
Baujahr	1985
Stellplatz	Doppelgarage mit Gartenzugang plus zwei Stellplätze
Bezug	EG-Wohnung sofort möglich, beide Einliegerwohnungen sind vermietet
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1985, Baujahr Wärmeerzeuger: 1986, wesentlicher Energieträger: Gas, Energieverbrauch: 168,41 kWh/(m ² ·a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 20.08.2023, Gültig bis: 19.08.2033
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none">• inkl. 2 Garagen• inkl. 2 Stellplätzen• inkl. 2 Einbauküchen
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsenteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis

EG WOHN- UND ESSZIMMER



EG WOHN- UND ESSZIMMER



EG SCHLAFZIMMER

Man könnte dieses Haus auch als einen Bungalow mit zwei Einliegerwohnungen verstehen. Die Hauptwohnung liegt im **Erdgeschoss** und umfasst auf gut 103 qm eine Diele, die Küche, zwei Schlafzimmer und einen sehr großen Wohn- und Essbereich mit Kachelofen. Die Böden sind überall gefliest, eine Fußbodenheizung sorgt im Winter neben dem Kachelofen für gemütliche Wärme. Hier wohnt man zukunftsfest auf einer Ebene, hat ein schönes Stück Garten rund ums Haus und braucht keine Treppen zu laufen. Ein schöner Freisitz lädt dazu ein, die Sommertage draußen zu verbringen. Der Garten bietet ausreichend Platz.

Im **Dachgeschoss** ist eine gemütliche und **knapp 80 qm große Wohnung**, mit zwei Zimmern, die aktuell vermietet ist. Hinter der Wohnungstür empfängt uns ein geräumiger Flur, von wo man im Uhrzeigersinn den riesigen Wohnbereich (mit zwei Balkonen), das Schlafzimmer, das Bad (mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken) und die Küche (mit zwei Abstellräumen) erreicht. Die Jahresmiete wurde seit vielen Jahren nicht erhöht und beträgt aktuell inklusive einer Garage 5.760 EUR (6 EUR/qm).

Die Waschmaschinen sind jeweils in den Wohnungen untergebracht. Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume, eine Werkstatt und der Heizraum. Die Gas-Etagenheizungen für UG und EG sind hier verbaut, die der DG-Wohnung ist in einem der beiden Abstellräume neben der Küche installiert.

Die restliche Fläche im UG ist zu einer zweiten **Einliegerwohnung** ausgebaut, die aus einem großen Raum (mit Küche, Wohnbereich und Klappbett), einem Flur und einem Badezimmer (mit Dusche, WC, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss) besteht. Auch diese Wohnung hat knapp 45 qm und ist vermietet, die Mieteinnahmen belaufen sich hier auf 4.800 EUR pro Jahr (8 EUR/qm).

Im Haus ist ein Kabelanschluss verlegt, der aktuell aber nicht genutzt wird. Der Glasfaserausbau ist in Großbottwar im Gange. Zwei Garagen – jeweils mit Stellplatz davor – runden die Sache ab und sorgen für einen kurzen und trockenen Weg vom Auto direkt ins Haus.





EG FLUR



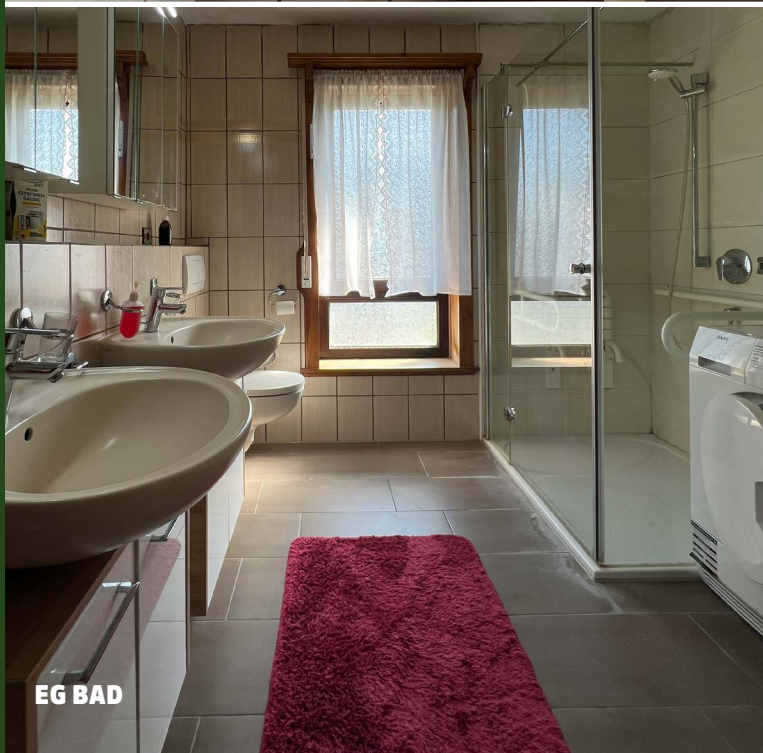
EG GÄSTE-WC



EG KÜCHE



EG KÜCHE



EG BAD



EG BAD



EG KAMIN IM FLUR



EG KINDERZIMMER



DETAILS

EXPOSÉ-NR. 523007

Dach	Satteldach
Fenster	Thermo-verglaste Fenster, Mahagoni-Rahmen aus dem Baujahr
Fassade	Verputzt, gestrichen
Heizung	Je eine Gastherme pro Wohnung. Der Kachelofen im Erdgeschoss muss für künftigen Betrieb nachgerüstet werden.
Elektrik	Dreiphasig, aus dem Baujahr
Bodenbeläge	OG: Laminat im Wohnzimmer, Fliesen in Küche und Flur, Korkboden im Schlafzimmer EG: Fliesen in Küche, Flur, Wohn-, Ess- und Badezimmer, Korkboden in beiden Schlafzimmern UG: Laminat in Zimmer und Flur, Fliesen im Bad
Küche	Die Küche im DG gehört der Mieterin Ältere Einbauküche mit Elektrogeräten im EG Die Küche im UG gehört zum Haus
Badezimmer	OG: Dusche, Wanne, Waschbecken, Toilette EG: Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette UG: Dusche, Waschbecken, Toilette
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden, Glasfaserausbau im Gange



DIE HIGHLIGHTS

Kunstvolle Holzvertäfelungen

Sehr ruhige Feldrandlage

Ideal als GGHB (Gassi-Geh-Home-Base)

Fußbodenheizung im EG

Doppelgarage mit Stellplätzen davor

Wohnen auf einer Ebene

DG WOHNZIMMER









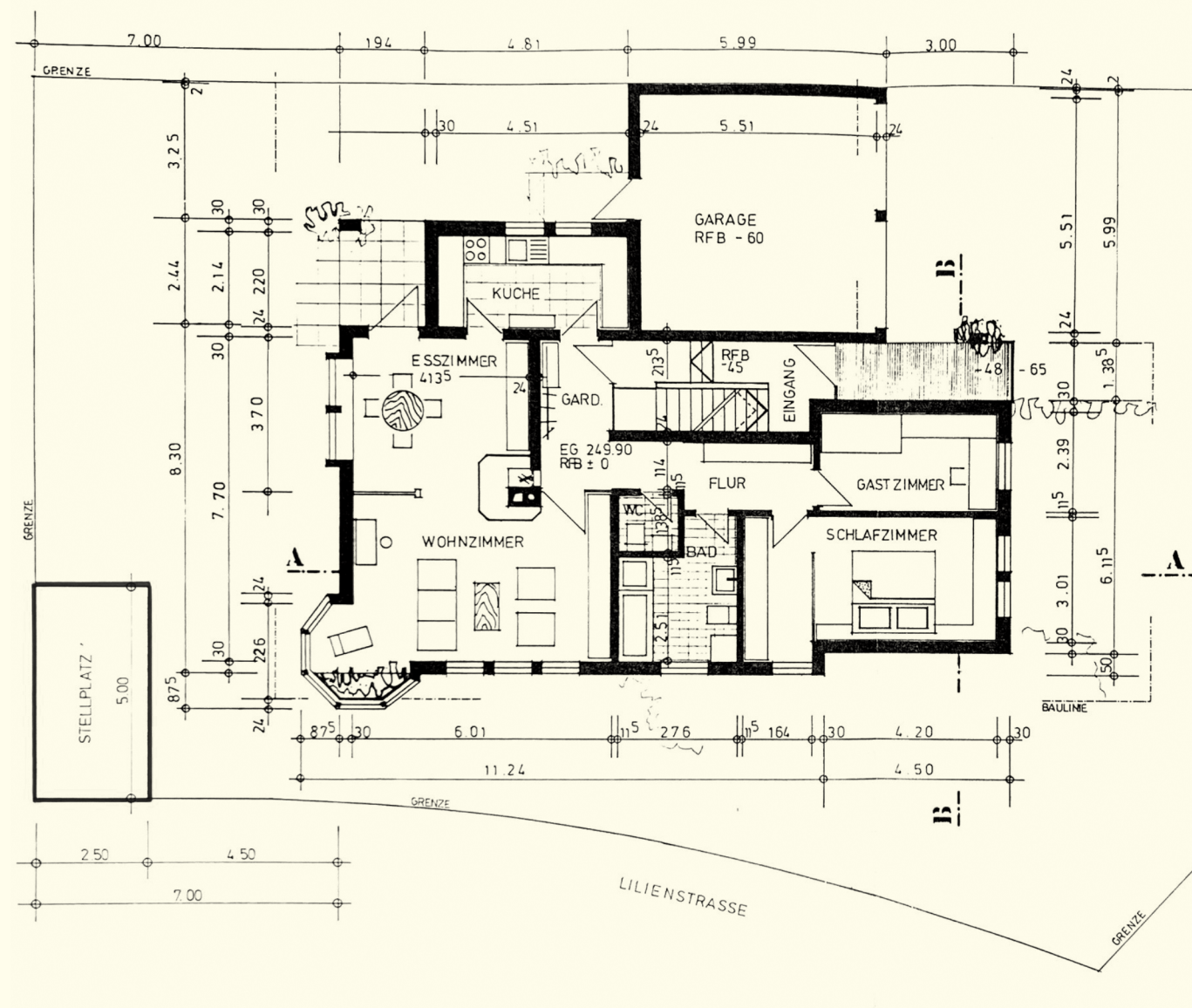




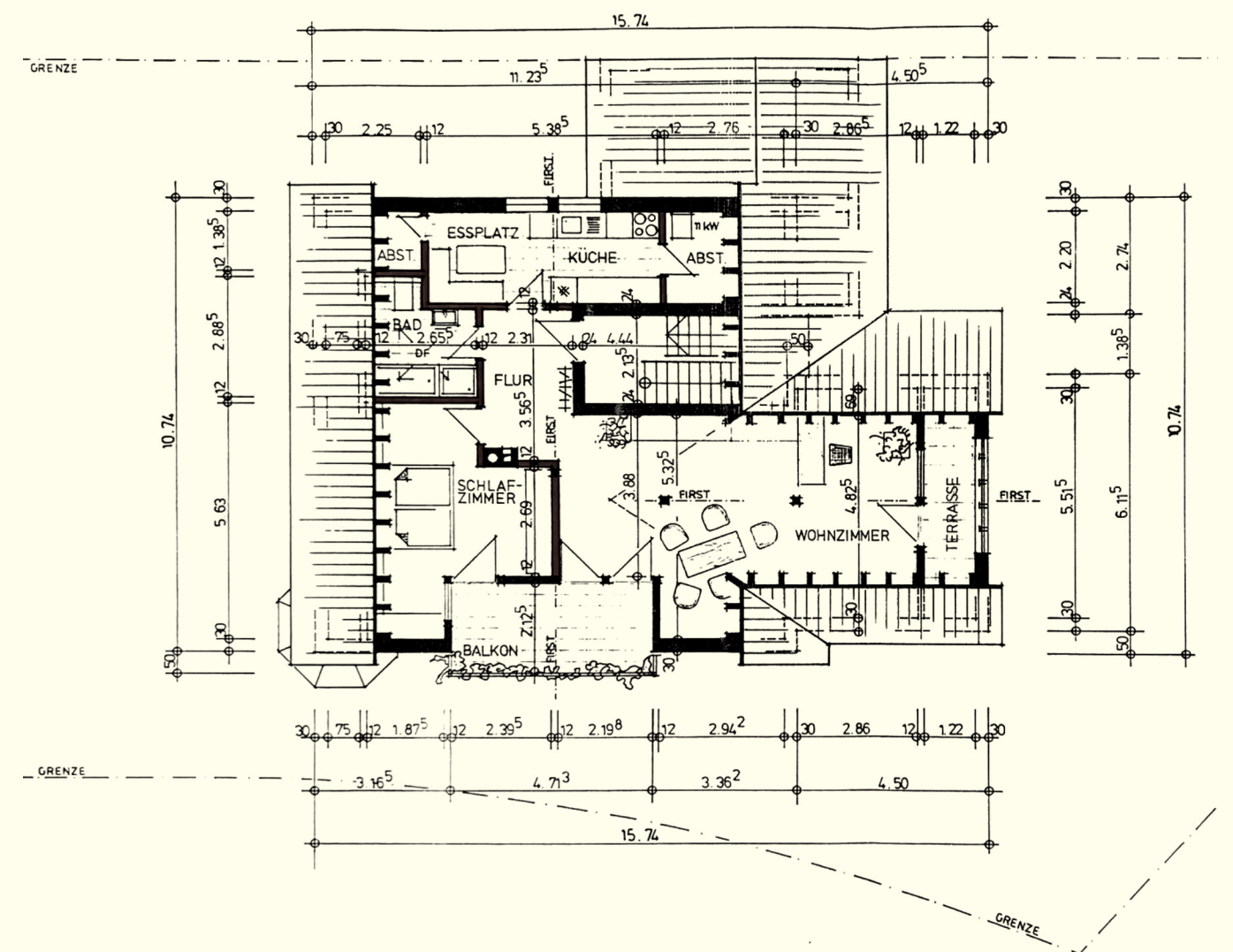


UG WOHNRAUM, KOCHNISCHE

UG BAD



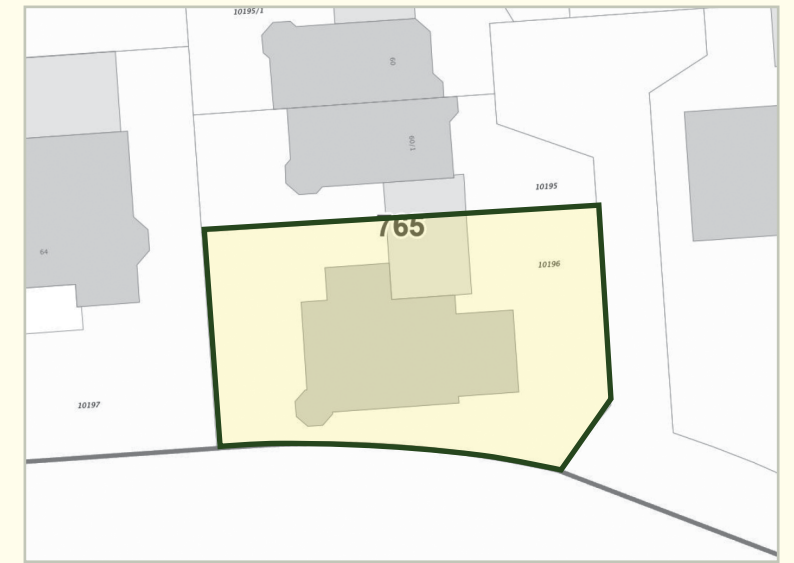
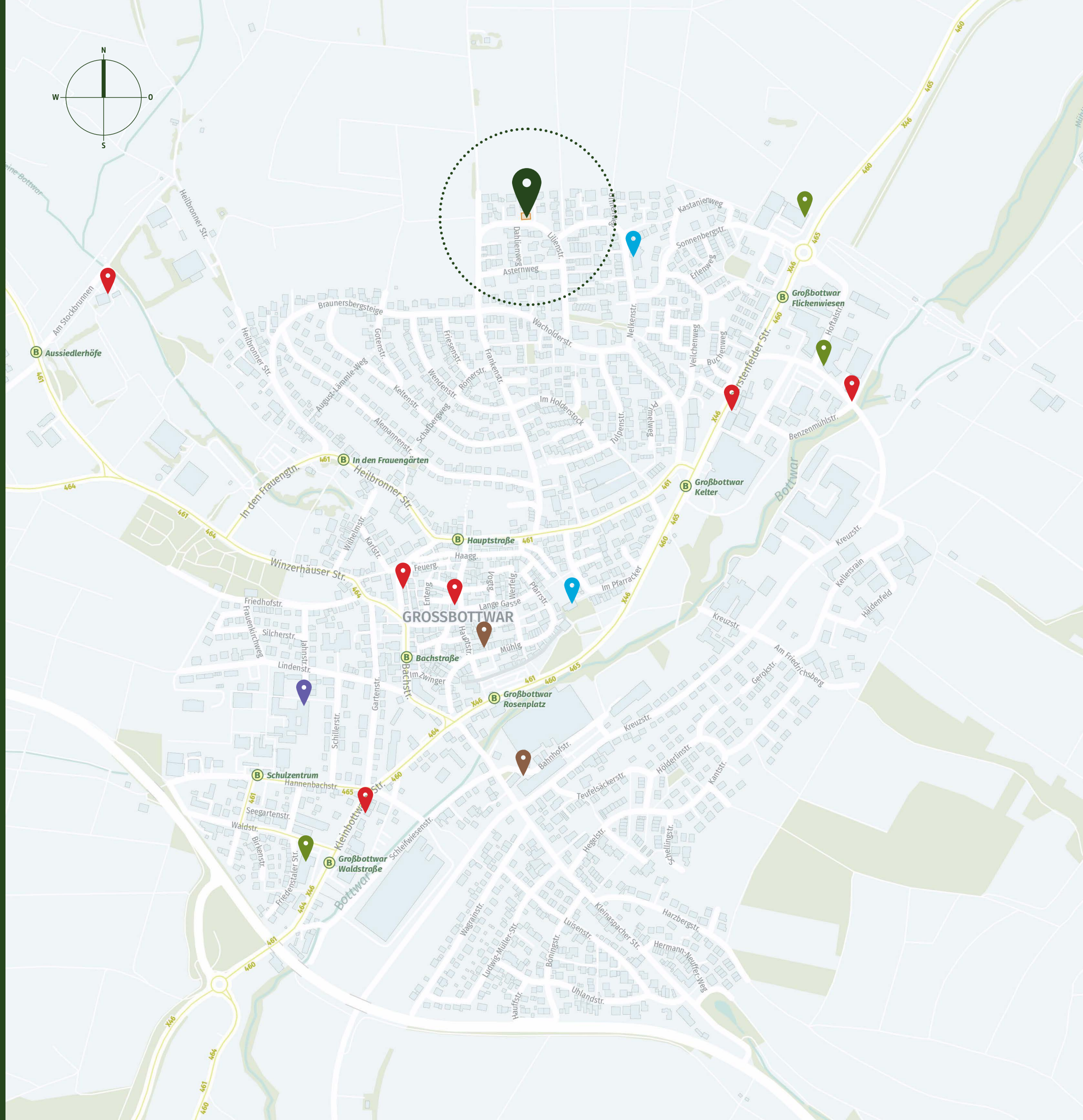
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



UMGEBUNG



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Großbottwar ist eine schöne, historische Stadt im Bottwartal. Sie hat ca. 8.200 Einwohner und liegt an der malerischen Württemberger Weinstraße zwischen Heilbronn und Stuttgart. Der Ort ist seit vielen Generationen durch den Weinbau geprägt. Ein reichhaltiges Angebot an Vereinen und die Naturnähe macht Großbottwar zu einem beliebten Wohnort von Familien mit Kindern.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist wenige Minuten vom Haus entfernt. Der Linienbus bringt Sie in ca. 23 Minuten an den Bahnhof nach Marbach. Von dort benötigt die S-Bahn elf Minuten an den Ludwigsburger Bahnhof und 27 Minuten an den Stuttgarter Hauptbahnhof. Die Anschlussstelle Mundelsheim der Autobahn 81 ist ca. vier Kilometer entfernt und in fünf Minuten erreichbar.

Was man mit Sicherheit sagen kann ist, dass das Bottwartal landschaftlich sehr beeindruckend ist. Für Naturfreunde gibt es zahlreiche Möglichkeiten, zu Fuß oder per Fahrrad die Gegend zu erkunden und Zeit in der Ruhe der Natur zu verbringen.

 **71723 Großbottwar**

 **RESTAURANT**

 **SUPERMARKT**

 **BÄCKEREI**

 **KINDERGARTEN**

 **GRUNDSCHULE**



IHR ANSPRECHPARTNER

**Immobilien Rienhardt Illingen
Freunde des Hauses GmbH**

Markus Schwarz

Mobil 0172 837 84 24

m.schwarz@immo-rienhardt.de

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.

Postadresse

Immobilien Rienhardt Illingen
Freunde des Hauses GmbH
Bahnhofstraße 24
75428 Illingen

Kontakt

Telefon 0172 837 84 24

E-Mail illingen@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Markus Schwarz

Berufsaufsichtsbehörde u. Berufskammer

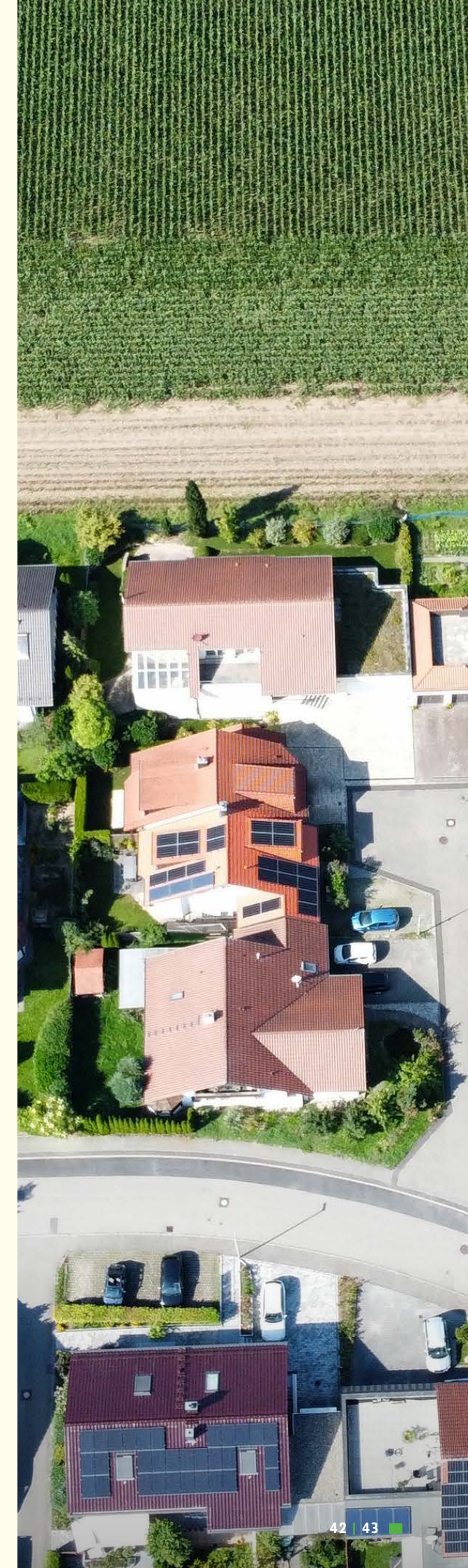
IHK Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Handelsregister

Amtsgericht Mannheim
HRB 740626

Besuchen Sie unsere Website

www.immo-rienhardt.de/illingen





IMMOBILIEN
Rienhardt