Kernen im Remstal / Rommelshausen

Großzügiges Wohnen in gefragter Lage mit traumhaftem Garten und Privatsphäre

??????? ????????: 24313007

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 239 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 941 m²

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ??? ?????

??????? ????????	24313007
?????????	ca. 239 m²
???????	5.5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1972
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 73 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.03.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	277.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

?? ???????

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

??????

VON POLL IMMOBILIEN®
N
Freisitz
ehemaliger Schwimmbad-bereich
Sauna
Hobbyraum/ Arbeitszimmer
Kaltkeller
Heizungsraum
Diele
WC
Flur
HAR
Waschküche
WM
TR

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

??? ????? ????????

Dieser attraktive Winkelbungalow bietet alle notwendigen Voraussetzungen für ein großzügiges und komfortables Wohnen in einer gepflegten Umgebung. Zudem wurden im letzten Jahr umfangreiche Renovierungen durchgeführt, um die Immobilie in einem gepflegten und modernisierten Zustand zu übergeben. Details werden bei der Besichtigung besprochen. Highlight des Hauses ist der uneinsehbare und eingewachsene Garten mit seinem Baumbestand und großen Terrassenflächen in absoluter Privatheit. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 941 m². Das Haus öffnet sich mit großflächigen Fensterfronten zum Garten hin. Durch die Südwest-Ausrichtung kommt viel Licht in alle Räumlichkeiten. Auf ca. 239 m² Wohnfläche bietet es genügend Platz für die Familie mit großzügigem Raumbedarf. Insgesamt gibt es ca. 5,5 Zimmer, darunter 4 mögliche Schlafzimmer, sowie ein zusätzlich einzurichtender Arbeitsbereich im ehemaligen Schwimmbad. Diese Immobilie bietet sehr viele Möglichkeiten, seine Wohnbedürfnisse entsprechend auszuleben und räumlich anzupassen. Erwähnenswert ist der geräumige Wohn-Essbereich, der durch eine Durchreiche mit der Küche verbunden ist. Da es keine trennende Wand zur Küche gibt, lässt sich hier auch ein offener Küchenbereich kreieren. Vor dem Wohnzimmer gibt es einen überdachten Außenbereich, um hier eine gemütliche Sitzecke einzurichten. Das Hauptbadezimmer wurde 2024 komplett erneuert und mit einer übergroßen Dusche versehen. Die Badelemente des Gäste-WC's , sowie diverse Heizkörper mit den dazugehörigen Zuleitungen wurden ebenfalls erneuert. Über einen Wäscheschacht existiert eine direkte Verbindung in den Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Die Treppe ins Untergeschoss wurde mit einem modernen Steinbelag versehen. Das Untergeschoss des Hauses öffnet sich ebenfalls zum Garten hin mit großen Fensterfronten. Der ehemalige Schwimmbadbereich mit Sauna kann als Fitness- oder Wellnessbereich oder großzügiges Home-Office genutzt werden. Das Schwimmbecken wurde mit einem Holzboden verschlossen. Wer das Schwimmbad aktivieren möchte, der muss die Schwimmbadtechnik zukaufen. Der Duschbereich wurde ebenfalls 2024 erneuert. Die Be- und Entwässerungsleitungen des Hauses wurden 2024 vollständig erneuert. Eingeschlossen sind hier zwei Wasserschächte, die das Regenwasser vom Dach ableiten. In diesem Zuge wurde auch das Flachdach nochmals überprüft. Von der Doppelgarage aus gibt es einen direkten Zutritt zum Garten. Im Garten befindet sich auch der Öl-Außentank mit einem Volumen von 13.000 Litern. Das uneinsehbare große Grundstück, mit altem Baumbestand, bietet viel Privatsphäre und weitere unverbaubare Zusatzflächen in Form eines Pachtgrundstücks, das momentan landwirtschaftlich gepflegt wird. Eine weitere Bebauung ist hier ausgeschlossen. Insgesamt präsentiert sich diese ansprechende und hochwertige Immobilie als ein ideales Zuhause mit ausreichend

Raumangebot und privatem, eingewachsenen Garten, in bevorzugter Wohnlage von Kernen-Rommelshausen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

????????????? ??? ???????

- umfangreiche Renovierungen in 2024
- 4 mögliche Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Fußbodenbeläge: Fliesen, Vinyl 2024 erneuert
- Hauptbad mit Tageslicht in 2024 erneuert
- Wäscheabwurf
- sep. Zugang ins UG
- Dusche im UG erneuert
- ehemaliger großer Schwimmbadbereich, Pool geschlossen
- Be- und Entwässerung erneuert 2024
- Elektrik 3-adrig
- Doppelgarage
- Balkonbereich und große Garten-Terrasse
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1990, teilerneuert in 2024
- Heizungsrohre und Heizkörper teilweise erneuert 2024
- Treppenabgang zum UG, Treppenbelag erneuert 2024
- Flachdach überprüft 2024
- Leitungen Be- und Entwässerung erneuert 2024
- Öl-Außen-Erdtank 13.000 Liter
- Eingewachsener, uneinsehbarer Garten, gärtnerisch gepflegt.

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Kernen-Rommelshausen, in einer zentrumsnahen, ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Rommelshausen, ein Ortsteil der Gemeinde Kernen im Remstal, bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Anbindung. Die ausgezeichnete Infrastruktur umfasst mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die für den täglichen Bedarf keine Wünsche offenlassen. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Grundschule, weiterführende Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zu Weinbergen, Wanderwegen und Sportvereinen, während Kulturfreunde von Veranstaltungen im nahegelegenen Stiftsmuseum profitieren. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B29 gelangt man schnell nach Stuttgart, Waiblingen oder Schwäbisch Gmünd. Der ÖPNV ist mit der S-Bahn-Linie S2 optimal ausgebaut, die Rommelshausen direkt mit Stuttgart und dem Flughafen verbindet. Rommelshausen vereint Lebensqualität, Natur und moderne Infrastruktur – ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sind gut erreichbar.

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24313007 - 71394 Kernen im Remstal / Rommelshausen

??????????? ?????????????

??? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10 ??????? Fellbach / Rems-Murr
E-Mail: fellbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com