

Plüderhausen

Charmante Stadtvilla in gefragter Lage!

???????? ??????????: 23403116



???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 607 m²

??????? ????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23403116
???????????	ca. 128 m²
????? ??????	???????????????
	?????
????????????? ???	????????? ?? ??
	?????????
?????????	4.5
????????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1924
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	650.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????	1995
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????	ca. 0 m²
??????	
????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	243.54 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.12.2033	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ????????



???????? ??: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ???????



???????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

?? ?????????



????????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

???????







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

??????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses im Jahr 2000 umfangreich sanierte Einfamilienhaus im Baustil einer Stadtvilla in gefragter Wohnlage von Plüderhausen vorzustellen! Bei dieser Immobilie verbindet sich das charmante Äußere mit einem gepflegten Inneren auf einem schicken Grundstück. Hier genießt man die großzügige Gartenfläche oder profitiert von dem vorhandenen, großen Baufenster um erweiterte Wohnräume umzusetzen. Die Lage der Immobilie ist optimal für Menschen, die sich fußläufig erreichbare Infrastruktur und eine unkomplizierte Anbindung wünschen ohne dabei auf ein Leben in einer ruhigen Anwohnerstraße verzichten zu wollen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und vieles mehr sind im Umkreis von 500 Metern erreichbar. Die großzügige Einfahrt führt zu einer geräumigen Doppelgarage mit Fenster sowie Starkstrom. Gleich nebenan befindet sich eine praktische Hütte, die sich optimal als Abstellplatz für Fahrräder, Kinderfahrzeuge und Gartenmöbel anbietet - dadurch sind ausreichend Park- sowie Unterstellmöglichkeiten sichergestellt während man in wenigen Schritten den Hauseingang im Erker-Anbau erreicht. Zunächst betritt man den Garderobenbereich und nach wenigen Stufen erreicht man die Diele im Hochparterre. Die Treppe wurde von hier bis ins Obergeschoss offen gehalten und sorgt so für Licht und Leichtigkeit. Auf der ersten Wohnebene mit rund 60 m² befinden sich insgesamt drei mit Parkettboden ausgestattete Zimmer sowie ein geräumiges Tageslichtbad, das mit einer Eckbadewanne, einem WC, einem Waschbecken sowie einer großen Handtuchhalterheizung ausgestattet ist. Besonders praktisch ist der von hier erreichbare, beheizte Abstellraum mit Doppelfenster in welchem Handtücher, Badezimmerutensilien und vieles mehr Platz finden. Die drei Räume auf dieser Ebene teilen sich in ein Kinder-/Gästezimmer, ein Master-Schlafzimmer mit direktem Badezimmerzugang sowie einem ansprechenden Raum mit Terrassenzugang auf. Dank der Südausrichtung der Terrasse genießt man hier viele Sonnenstunden während die immergrüne Thujahecke für Privatsphäre sorgt. Über die offen gestaltete Treppe erreicht man auf halber Höhe ein Podest bevor man die nächste Wohnebene erreicht. Hier im Obergeschoss wurden Zwischenwände entfernt und so eine Wohnatmosphäre erschaffen, die zu jeder Tageszeit von Tageslicht profitiert. Eine bodentiefe Festverglasung zwischen dem Hauptwohnbereich und der Diele gibt dieses Tageslicht ins Hausinnere weiter. Der dadurch entstandene, geräumige und ebenfalls mit Parkett ausgelegte Wohn- und Essbereich, erstreckt sich über die komplette Süd-West-Seite und verfügt über ein bodentiefes Fenster mit französischem Balkon. Offen angrenzend befindet sich auf der Westseite die Küche mit separater Speisekammer, welche ebenfalls über ein Doppelfenster sowie eine Heizung verfügt und für komfortablen und dazu ansprechenden Stauraum sorgt. Auf der Nord-Ost-Seite dieser Wohnebene befindet sich ein weiteres

Zimmer, das durch geweißte Sichtbalken vom Wohn- und Essbereich getrennt ist und so ebenfalls von maximalem Lichteinfall profitiert. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein separates WC sowie der Treppenzugang zum gepflegten Dachboden. Dieser Bereich wird aktuell als Abstellfläche genutzt, eignet sich aber aufgrund seines Charmes auch als inspirierender Kreativ- oder gemütlicher Lesebereich. Zugang zum Untergeschoss der Immobilie erhält man über den Eingangsbereich mit Garderobe. Hier befinden sich eine Waschküche, ein Heizraum sowie ein wunderbarer und großzügiger, geweißter Gewölbekeller mit Ziegelboden, welcher definitiv genügend Raum für Lebensmittel bietet aber auch Weinliebhaber ansprechen dürfte, die ihre Weine gern gut präsentiert und gelagert wissen möchten. Darüber hinaus verfügt der Gewölbekeller über eine Heizung und kann so auch als Partykeller genutzt werden. Die Stadtvilla befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks. Die große Grünfläche sowie die Terrasse sind nach Süd-Westen ausgerichtet - Sonnenstunden sind so garantiert! Der Bebauungsplan sieht ein größeres Baufenster vor, das mit dem Bestandsgebäude nur teilweise ausgenutzt ist! Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen zur Verfügung. Die Immobilie wird seit umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2000 von den aktuellen Mietern bewohnt und die Kaltmiete beträgt derzeit 1.405 EUR p.m. Die Mieter wurden frühzeitig über die Verkaufsabsicht informiert und sehen sich bereits nach einer neuen Miet-Immobilie um. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir zur Erhaltung der Privatsphäre der aktuellen Bewohner auf weitere Bilder aus den Innenbereichen verzichtet haben. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigungen und freuen uns auf den gemeinsamen Kontakt!

??????? ???????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

- + Fensteranstrich Nord- und Westseite in 2022
- + Sanierungen in 1999/2000: Dacheindeckung, Fensteraustausch, Elektrik, Rohre, Böden, Zentralheizung (BJ 1995, Einbau 2000), Drainage
- + Erneuerung Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück in 2017
- + Fassadenanstrich inkl. Dachgesims und Garagentor in 2012
- + Vergrößerung Fenster Südseite und Terrassenbau in 1995
- + Parkettboden
- + charmante Fensterlädchen (Nord-, Ost-, Westseite)
- + Rolläden auf der Südseite
- + beheizbarer Gewölbekeller mit Ziegelboden
- + Öl-Brennwerttherme BJ 1995 (Steuerung erneuert in 2020)
- + Gas-Anschluss liegt bereits an
- + großzügige Einfahrt mit viel Stellfläche
- + Doppelgarage mit Starkstrom und Fenster
- + Hütte als zusätzlicher Abstellbereich für Fahrräder, Gartenmöbel etc.
- + Baufenster nur teilweise ausgenutzt
- + Erschließungskosten sind abgegolten
- + Baulasten sind keine vorhanden

??????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

Plüderhausen zählt zu den größeren Gemeinden des Rems-Murr-Kreises und ist durch die vierspurig ausgebaute B29 Stuttgart-Aalen als auch über den Regionalexpress Aalen-Stuttgart (ca. 30 Minuten in die Landeshauptstadt) optimal erreichbar. Die attraktive und vitale Gemeinde gilt als Kleinzentrum und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und daraus resultierend auch über ein überdurchschnittliches Einkaufsangebot sowie zahlreiche kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie Polizei, Schulzentrum, neun Kindergärten (darunter zwei Waldkindergärten, Ganztags- und Kleinkinderbetreuung), eine Bücherei sowie vielseitige Gastronomie, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und ein Wochenmarkt befinden sich gut erreichbar vor Ort. Für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen ein Badensee, eine Reitanlage, Schützenhäuser, Tennisplätze, eine Minigolfanlage und viele weitere Einrichtungen. Nahversorgung und Anbindung im Überblick (Auszug): + Einkaufsmöglichkeiten: LIDL und Rossmann ca. 200 m, EDEKA und PENNY ca. 500 m + Wochenmarkt (samstags) ca. 850 m + Bahnhof ca. 200 m + Bushaltestelle ca. 100 m + B29 ca. 600 m + vielfältige Gastronomie im Umkreis von rd. 400 m + Ärzte und Apotheken im Umkreis von rd. 500 m + Spielplätze im Umkreis von rd. 500 m + Kindergärten im Umkreis von rd. 300 - 800 m + Schlossgartenschule ca. 700 m

??????? ?????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 243.54 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 23403116 - 73655 Plüderhausen

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

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

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23 ???????? Gmünd
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com