

# Ohne Käuferprovision: Familientraum – Freistehendes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und Garage

70806 Kornwestheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2405



Wohnfläche ca.: 183 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6,5 - Kaufpreis: 719.000 EUR



## Ohne Käuferprovision: Familientraum – Freistehendes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und Garage

Objekt ID	2405
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	70806 Kornwestheim
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	183 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	72 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	72 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	576 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	zeitnah/n. Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Kabelfernsehen, Massivbauweise, Separates WC, Stellplatz, Terrasse



Kaufpreis

719.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Familienraum: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Freuen Sie sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit 576 m<sup>2</sup> Grundstück (+ 115m<sup>2</sup> günstig anpachtbar!).

Das Herzstück dieses freistehenden Einfamilienhauses ist zweifellos der liebevoll angelegte Garten. Ein grüner Rückzugsort, der Ruhe und Erholung bietet. Es erwartet Sie ein gepflegter Garten mit einer überdachten und einmaligen Terrasse inklusive Outdoorküche und eigenem Pizzaofen. Und auch für die Kleinsten der Familie bietet der Garten viel Platz zum Spielen und Toben!

Ideal: Angrenzend an das Grundstück der Immobilie kann eine weitere Fläche von 115m<sup>2</sup> angepachtet werden [ca. 90 Euro im Jahr]. Aktuell wird dort Gemüse angepflanzt. Die Genehmigung für eine Kleintierhaltung ist jedoch ebenfalls vorhanden.

Das Haus selbst wurde im Jahr 2009 von den aktuellen Eigentümern saniert. Die modern ausgestattete Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem kulinarische Träume wahr werden. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit schönem Ausblick ins weitläufige Grün - ein Vorteil, welches nur dieses Haus besitzt, da es das Letzte in der Reihe ist. Direkt angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein separates Esszimmer. Außer dem direkten Zugang zur riesigen Terrasse und dem großen Garten befindet sich im Erdgeschoss auch das Gäste-WC, welches im Jahr 2009 ebenfalls saniert wurde.

Kommen wir nun zum Obergeschoss: Das Schlafzimmer verspricht Erholung pur – ein gemütlicher Rückzugsort, der süße Träume fördert. Erst recht durch den hier vorhandenen und überdachten Balkon mit Südwest-Ausrichtung.

Einen weiteren Zugang zum Balkon bietet Ihnen eines der auf diesem Stockwerk vorhandenen zwei Kinderzimmer und natürlich verfügt diese Etage über ein saniertes Tageslicht-Badezimmer. Letzteres überzeugt mit seinem zeitlosen Design. Hier können Sie sich abends in die Eckbadewanne für ein beruhigendes Schaumbad zurückziehen.

A propos Beruhigung: Diese finden Sie ggf. auch im bereits ausgebauten Dachgeschoss, welches zwei weitere Räume beherbergt. Egal ob Kinder-, Büro- oder Sportzimmer: Hier sind Sie komplett variabel.

Kommen wir zum Untergeschoss. Natürlich ist das Haus voll unterkellert: Neben der Waschküche erwarten Sie zwei Kellerräume und einen Hobbyraum, in welchem sich ebenfalls die Heizungsanlage des Einfamilienhauses befindet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung [2005].

Im Vorgartenbereich befindet sich eine Einzelgarage für Ihren PKW oder diverse Fahrräder der Familie. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße.

Die Immobilie wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt und kann daher nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese tolle Gelegenheit zu nutzen und Ihr neues Kapitel im Norden von Kornwestheim zu beginnen!

Der Erwerb ist für Sie als Käufer provisionsfrei.



## Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- 576 m<sup>2</sup> Grundstück [+ 115m<sup>2</sup> anpachtbar bei der Deutschen Bahn]
- gepflegter Garten
- überdachte Terrasse [2019]
- Outdoorküche inkl. Pizzaofen und Kühlschrank [2019]
- Gartenzaun [2019]
- Einzelgarage
- Süd-Balkon
- Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne, WC, Waschtisch und Bidet [OG] [2009]
- Gäste-WC mit Handwaschbecken [EG] [2009]
- Hobbyraum inkl. Heizungsanlage im UG
- Heizung: Gas-Zentralheizung [2005]
- Fenster: 2-fach-Isoliervergerglasung [2009]
- Holz-Doppelfenster in UG
- 2x Holz-Dachflächenschwingfenster im DG [2008]
- Fassadenanstrich und -reinigung [2015]
- Elektrik ist baujahrestypisch
- Parkettboden in den Schlafzimmern im OG
- Laminatboden im DG

Zur Info: Die vorhandene Garage befindet sich auf Vorgartenfläche und die Baugenehmigung hierfür wurde in stets widerruflicher Weise erteilt. Erfolgt der Widerruf, so ist die Garage auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der Garage wieder zu entfernen (Schreiben von 1980).

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Diese Daten dienen zu 100% zur internen Verarbeitung und werden in keiner Weise an Dritte veräußert oder anderweitig verwendet.

Als zusätzlichen Service stellen wir Ihnen bei Kaufanfragen automatisch ein kostenloses Gesuch ein, d.h. Sie erhalten unsere neuesten Objekte noch vor offiziellem Vermarktungsstart. Sollten Sie dies nicht wünschen, reicht eine kurze Mitteilung.

Die Inhalte dieses Angebots stammen vom Anbieter. Trotz sorgfältigster Prüfung können wir für Daten Dritter keine Haftung übernehmen. Die Angaben sind daher ohne Gewähr.

Sie interessieren sich für Immobilien in Kornwestheim? Lassen Sie sich noch heute für den nächsten Immobilienmarktbericht Kornwestheim vormerken! Natürlich kostenlos - Kontaktieren Sie uns!

## Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

---



Gültig bis	25.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Das Objekt befindet sich im Kornwestheimer Norden angrenzend an das Ludwigsburger Stadtgebiet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Zur nächsten Bushaltestelle "W&W Kornwestheim" gelangen Sie innerhalb von 3 Gehminuten. Den Ludwigsburger Bahnhof erreichen Sie fußläufig innerhalb von 20 Gehminuten oder alternativ mit der Buslinie 427 innerhalb von lediglich 11 Minuten. Auch mit dem PKW sind Sie bestens angebunden. Die Auffahrt zur B27 erreichen Sie innerhalb von nur zwei Fahrminuten.

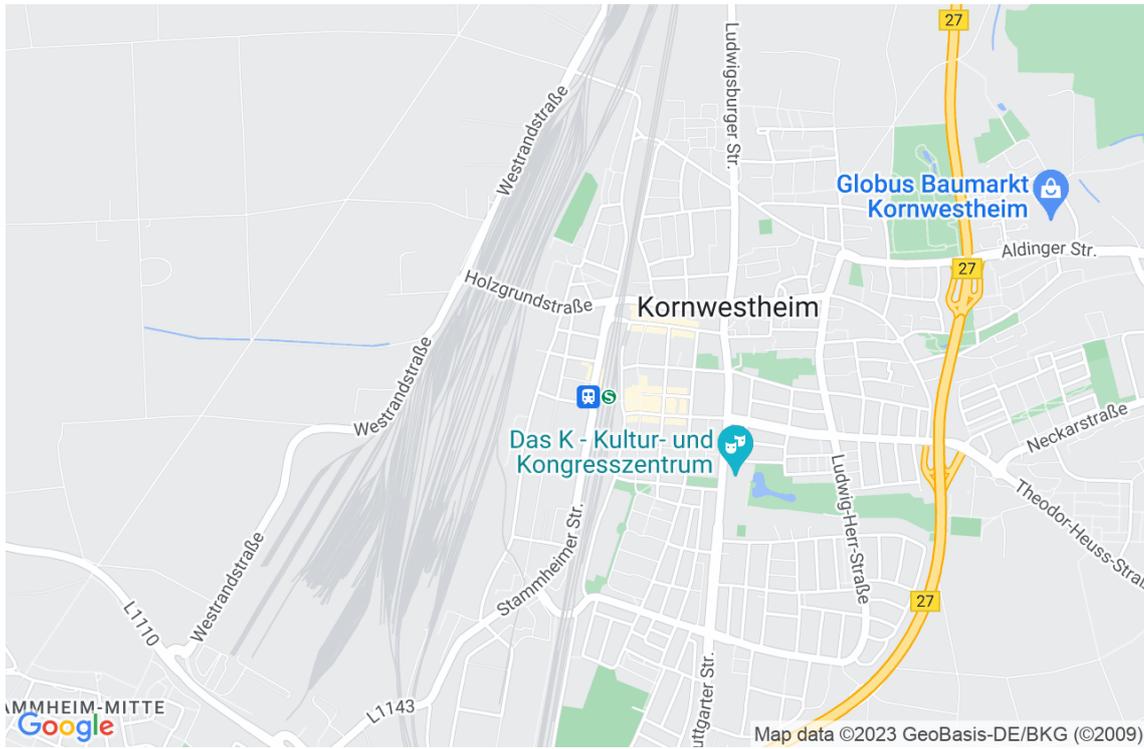
Zu einem ALDI Supermarkt sowie einen Getränkemarkt gelangen Sie innerhalb von nur zwei Fahrminuten. Das Ludwigsburger sowie das Kornwestheimer Zentrum sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants erreichen Sie fußläufig innerhalb von 25 Gehminuten oder bequem mit dem Auto in nur 3 Fahrminuten.

Die nahe gelegenen Felder laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum Joggen ein. Kindergarten, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Haupt- und Realschule sowie Gymnasium sind entweder zu Fuß oder bequem per Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Unser Kornwestheim selbst liegt direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Stuttgart in nördlicher Richtung. Die Lage zwischen Stuttgart und Ludwigsburg hat viele Vorteile, profitieren die Kornwestheimer Bürger doch massiv von der phänomenalen Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart (mit der Bahn nur 12 Min. zum Hauptbahnhof) und zur barocken Stadt Ludwigsburg ohne die Hektik einer Groß- bzw. Mittelstadt zu spüren. Nicht nur deshalb ist die Bevölkerungsentwicklung der Salamander- und Kreidler- Stadt seit Jahren positiv und von Zuzug geprägt. Mit aktuell über 33.000 Einwohnern ist Kornwestheim die drittgrößte Stadt des Landkreises Ludwigsburg. Dass diese weiterwächst liegt auch an der florierenden Wirtschaft und den vielen Firmen, welche hier ihren Sitz oder wichtige Dependancen haben. Wüstenrot & Württembergische, Air Liquide, Brockhaus, Dachser, DB Schenker, Gienger, Panalpina, SATA, SIKA, ZEG um nur ein paar Wenige zu erwähnen.

Was Kornwestheim ausmacht? Vieles. Angefangen von schönen Parks, langen Feldern, einem Golfplatz, der BMX-Bahn, einem kleinen Flughafen bis zu tollen Möglichkeiten für sportlich Ambitionierte: Neben Beachvolleyballfeldern, Fußball- und Tennisplätzen im Süden sowie etlichen Fitnessstudios existieren eine Vielzahl von Möglichkeiten zum Joggen, Walken und Radfahren, egal ob entlang der „alten Allee“, zum Tretbecken, zum Neckar oder kurz über das „Lange Feld“ Richtung Möglingen/Schieberdingen. Hier werden Sie immer fündig. Und sollten Sie einmal keine Lust auf Sport haben: Wir haben auch einen schönen, mit Kastanien gesäumten, Biergarten mitten im Zentrum! Sie wollen mehr Insidertipps? Kulinarisch können Sie sich bei mehreren Restaurants verwöhnen lassen. Herausragend sind jedoch die schwäbischen Kochkünste und das urige Ambiente des Restaurants „Grashöfle“. Wer es lieber griechisch mag, findet gegenüber die top Adresse des Landkreises: Das Restaurant „Adler“ verwöhnt seine Gäste regelrecht mit tollen Speisen und mindestens genauso guten Weinen. Für Freunde der italienischen Küche ist vor allem das Restaurant „Rosa Blu“ zu empfehlen.







Verkauft



Online Bewertungstool



Westansicht



Vogelperspektive



Treten Sie ein!



Offene Küche...





...mit viel Stauraum!



Zugang zum Wohnzimmer



Gemütliches Wohnzimmer



Zugang zum Esszimmer



Esszimmer



Überdachte Terrasse mit Outdoorküche





Gäste-Toilette im EG



Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Waschtisch,



... Handtuchheizkörper & Bidet



Gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zum

Balko





Kinderzimmer ebenfalls mit Balkonzugang



Weiteres, geräumiges Kinderzimmer





Überdachter Balkon



Büro im DG



Treppenhaus



Flur 1.OG



Viel Stellfläche im DG



Weiteres Zimmer im DG

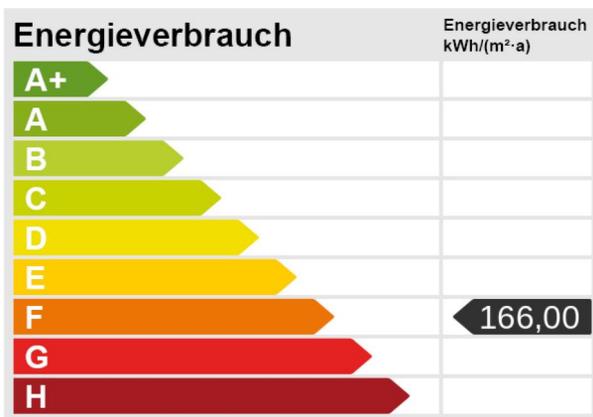




Heizraum inkl. viel Platz für Ihr Hobby



Einzelgarage direkt am Objekt



Energieskala



Hier geht es direkt zum Objektexposé:



## Grundriss

EG



3D-ANSICHT EG



## Grundriss

DG



## Grundriss

OG



## Grundriss

UG

