

Ehemaliges Bauernhaus mit Scheune, Atelier, romantischem Naturgartenambiente und Gewölbekeller

72108 Rottenburg-Wurmlingen, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: 22005-RL



Zimmer: 7 - Kaufpreis: **585.000 EUR**



Ehemaliges Bauernhaus mit Scheune, Atelier, romantischem Naturgartenambiente und Gewölbekeller

Objekt ID	22005-RL
Objekttypen	Bauernhaus, Haus
Adresse	72108 Rottenburg-Wurmlingen
Lage	1a
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	unbekannt
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Carports	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Bibliothek, Bidet, Carport, Dachboden, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gäste-WC, Offene Küche, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5 % Käuferprovision zzgl. 19% MwSt. = 2,975%
Kaufpreis	585.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen aktuell nach einem ehemaligen Bauernhaus mit wildromantischer Gartenstruktur, wie es vermutlich in üppiger Stückzahl hier in der Region am Immobilienmarkt nicht so schnell wieder zu bekommen sein wird? Quasi nach einer Rarität! Dieses Gebäudeensemble bestehend aus Wohnhaus, daneben Scheune mit Atelier und weiteren Nutzflächen für Hobby und Beruf sowie einem darunter liegenden Gewölbekeller wurde im Ursprung als so genanntes schwäbisches Bauernhaus errichtet. Leider konnte das ursprüngliche Baujahr nicht ermittelt werden. Mit tollen Ideen, viel Liebe zum Detail, aber auch mit finanziellem Engagement hat die heutige Eigentümerschaft in den letzten Jahren aus diesem charmanten Immobilienobjekt einen nichtalltäglichen Wohnraum verwirklicht, den man hier nicht beschreiben kann, den muss man einfach vor Ort zusammen mit uns anschauen und sodann in der Realität einfach mal erleben. Am liebsten, so die Aussage der Besitzer, würden wir es gerne mitnehmen, unser über Jahre lieb gewonnenes Fachwerk(Bauern)hausensemble, aber da es sich hier ja um keine Moblie, sondern um eine nichtalltägliche Immobilie handelt, geht dies natürlich leider nicht. Die einfache, aber trotzdem auch optisch ansprechende Architektur dieser Immobilie vermittelt dem Bauernhaus- und Nostalgieliebhaber eine angenehme Gebäude- und Wohnraumsituation wie sie schöner eigentlich nicht sein kann. Vor dem östlichen Gebäudebereich befindet sich ein Carport und daneben links und rechts könnte man eventuell noch weitere Parkierungsflächen herstellen. Hinter dem Objekt im westlichen, aber auch im südlichen Bereich (...was man von vorne nur erahnen kann) erwartet Sie ein für das Auge wohlthuende, abwechslungsreich und wildromantisch angelegte Garten- und Terrassenlandschaft mit Natursteinambiente. Die attraktive Freisitzlandschaft, wo einem das Frühstück einfach besser schmeckt, kann man u. a. über einen neben der Wohnküche befindlichen Ausgang bequem und gut erreichen. Hier kann man mit Vogelgezwitschergarantie im Freien die Natur genießen und bewundern. Wann kommen Sie einmal vorbei und bewundern dieses idyllische Fleckchen Erde mit seinem bezaubernden Naturgartenambiente?

Ausstattung

...kommen,...schauen,...staunen! ...es könnte schon sein, dass Sie während der Besichtigung in die unbeschwerte, vergangene Zeit des letzten Jahrhunderts zurück versetzt werden, dort wo sich die Menschen mit großer Motivation und Tatendrang in Aufbruchstimmung befanden und vor allem in vielen handwerklichen Berufen unzählige, tolle und interessante Ideen umgesetzt und realisiert wurden, die auch noch in unserer heutigen Zeit in vielen Bereichen der Handwerkskunst nicht mehr wegzudenken sind. Nicht nur von außen, sondern vor allem auch innerhalb vom Gebäude erwartet Sie ein äußerst gepflegter Zustand, sowie viele liebenswerte, tolle Details und Extras. Die herrliche Kombination aus traditionellem Fachwerk und modernem Wohnkomfort kann hier unverkennbar auf allen Ebenen und in allen Ecken wahrgenommen werden. Der zum Teil uneinsehbare, wildromantische Garten, direkt im Anschluss an die heutige Gebäudestruktur im südlichen- und westlichen Bereich, aber auch vor den Gebäuden, verfügt über raffiniert angelegte Terrassen- und Freisitzbereiche. Insgesamt erwartet Sie hier ein Ensemble aus Charakter, Stil, Charme und Historie und das alles naturnah im perfekten Einklang. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizungsanlage. Die Bäder und WC-Bereiche wurden zeitlos hell und modern ausgestattet. Bei den Bodenoberflächenendbelägen hat sich die Eigentümerschaft überwiegend für Holzdielenbeläge, Stein- und Fliesen festgelegt. Hier könnte man noch unendlich mehr niederschreiben, besser wäre es und das möchten wir Ihnen auch empfehlen, Sie fordern unter Angabe Ihrer vollständigen Adresse nebst Telefonnummern unser umfangreiches Exposé



bei uns online an und buchen sodann danach zusammen mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie.

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 03.03.2022 - gültig bis 03.03.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 229,5 kWh/(m²·a). Energieeffizienzklasse G. Baujahr Gebäude unbekannt, 1959 DG ausgebaut, im Jahr 1999 saniert, Baujahr Wärmeerzeuger 1999. Wesentliche Energieträger für Heizung u. Warmwasser: Flüssiggas. 2,5 % Käuferprovision zzgl. 19% MwSt. = 2,975% - Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	03.03.2022
Gültig bis	03.03.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	unbekannt
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	229,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Das Objekt steht in einem beliebten Rottenburger Stadtteil 4 km nordöstlich von der Kernstadt in einer Seitenstrasse mit Innenhofcharakteristik (ohne Durchgangsverkehr) nur wenige Gehminuten vom Ortsrand entfernt. Die Universitätsstadt Tübingen befindet sich von hier ca. 7 km in östlicher Richtung. Es gibt für die berufstätigen Menschen, welche die tägliche Fahrt zur Arbeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln angehen wollen am Ort die idealen Voraussetzungen dafür (...Bus direkt am Ort ca. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt). Die Regionen Böblingen, Sindelfingen, Ammerbuch, Herrenberg, Tübingen, Reutlingen und der Zollernalbkreis können zum Teil bequem über ein sehr gut ausgebautes Straßennetz z.T. zwischen 10-30 Autominuten erreicht werden. In Rottenburg erwartet Sie nicht nur die lebenswerte Bischofsstadt am Neckar sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, z.B. weit über die Grenzen von Rottenburg hinaus beliebte Schulzentren, mehrere Kindergärten, verschiedene Supermärkte, Freibad, Hallenbad u.v.a.m. Sie suchen in Ihrer Freizeit den sportlichen oder kulturellen Ausgleich? ...hier können Sie aus einem vielfältigen und attraktiven Vereinsangebot auswählen und werden hier auch bestimmt das für Sie Passende finden!





22005-RL-1



22005-RL-2



22005-RL-3



22005-RL-4



22005-RL-5



22005-RL-6





22005-RL-11



22005-RL-12



22005-RL13



22005-RL-14



22005-RL-15



22005-RL-7





22005-RL-8



22005-RL-9



22005-RL-10



22005-RL-16



22005-RL-17



22005-RL-18





22005-RL-19



22005-RL-20

