Einfamilienhaus mit Garage in superschöner und begehrter Bilderbuchwohnlage mit toller Aussicht

72661 Grafenberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20006-JI



Zimmer: **4** - Kaufpreis: **545.000 EUR**

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Einfamilienhaus mit Garage in superschöner und begehrter Bilderbuchwohnlage mit toller Aussicht

Objekt ID	20006-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72661 Grafenberg
Lage	1a
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dachboden, Dusche, Fertigparkettboden, Fliesenboden, Garage, Laminatboden, Linoleumboden, Steinboden, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,64 % Käuferprovision inkl. 16% MwSt.
Kaufpreis	545.000 EUR

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
info@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Objektbeschreibung

...die geniale Aussicht, der herrliche Naturgarten, die tolle Ortsrandlage! ...anbauen, umbauen, oder dann vielleicht doch abreißen und einfach gleich neu bauen? Diese einmalig schöne Bilderbuchaussichtswohnlage kann auf jeden Fall schon mal als absolute Rarität bezeichnet werden, denn Grundstücke in dieser Art und Qualität findet man hier in der Region vermutlich nicht in üppiger Stückzahl. Was Sie, nach dem Sie es gesehen haben, wohl daraus machen werden? Wir sind gespannt auf Ihre Wünsche und Träume, aber vor allem auf Ihre persönliche Immobilienidee was dieses aktuell noch bebaute Grundstück betrifft. Dieses von einem Architekten individuell für die Besitzerfamilie geplante, Einfamilienhaus mit Satteldachkonzeption (derzeit noch vermietet an eine junge Familie) wurde im Ursprung 1960 in schwäbisch solider Bauweise, bedingt durch die topographische Lage des Grundstücks aufwendig hergestellt. Noch unbebaut in letzter Reihe befand sich der Bauplatz in südlich abfallender Lage, was der Architekt dazu genutzt hat, das Gebäude in diese vorhandene Hangsituation planungstechnisch raffiniert einzupassen. Fast überall auf dem Grundstück, sowie von vielen inneren Bereichen des Hauses aus, hat man einen direkten Ausblick in die Natur und in die Ferne, aber auch Zugang über den nördlich angrenzenden Weg, der direkt in eine schöne Naturlandschaft führt. Das Objekt befindet sich in einem soweit guten und gepflegten Zustand, jedoch gibt es in einzelnen Bereichen bautechnische Mängel und dem Alter der Immobilie geschuldet einzelne Gebrauchs- und Reparaturspuren. Ein gut angeordnetes Raumprogramm bietet Ihnen auf drei Ebenen mit vier Zimmern, einem großzügigen Küchenraum, zwei zeitlos gestalteten Badezimmern, attraktiv angeordneten Balkon-Terrassenbereichen mit z.T. atemberaubender Aussichtsqualität in die Ferne, mehreren Nebenräumen und einer Garage am südöstlichen Grundstücksende ein nichtalltägliches (Familien)Wohnambiente direkt am schönen Ortsrand von Grafenberg.

Ausstattung

Hier ein Auszug der wichtigsten Daten und Informationen: Dieses in absolut ruhiger Aussichtslage hergestellte Immobilienobjekt bietet durch die besonders große Gartenstruktur und durch die direkt an die Natur angrenzende topographische Grundstücksituation, dem Pflanzen- Garten- und Naturliebhaber, aber auch der Familie mit Kindern ein superschönes Garten-Pflanzen-Erholungs-Spiel- und Abenteuerparadies, was in dieser Region durchaus mit dem Prädikat (...so etwas gibt es in dieser Art nicht in großer bzw. üppiger Stückzahl) belegt werden kann. Der Auto- und Motorrad-Liebhaber kommt hier auch auf seine Kosten, denn hierzu gibt es eine Garage am südöstlichen Grundstücksrand. Zur Ausstattung und zur Bauqualität hier für Sie ein kleiner Auszug der wichtigsten Informationen: solide schwäbische Massivbauweise im Jahr 1960, Bodenbeläge überwiegend Fliesen, Stein, Laminat und PVC-Böden, zwei zeitlos gestaltete Badezimmer, Balkon und Freisitzbereiche, Gaszentralheizungsanlage u.v.a.m. Haben wir Sie mit diesem Angebot neugierig gemacht? Sie möchten diese Immobilie nunmehr zusammen mit Ihrer Familie besichtigen? Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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! Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 24.06.2020 - gültig bis 23.06.2030). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 226,5 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse G, Baujahr Gebäude: 1960, Baujahr Wärmeerzeuger = 2010, Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Erdgas H.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	24.06.2020
Gültig bis	23.06.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	226,50 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
info@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Lage

Grafenberg ist eine Gemeinde etwa 11 km nordöstlich von Reutlingen im Landkreis Reutlingen. Sie gehört zur Metropolregion Stuttgart. Zur Gemeinde Grafenberg gehören außer dem gleichnamigen Dorf Grafenberg keine weiteren Ortschaften. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Grafenberg, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Esslingen bzw. zum Landkreis Reutlingen: Großbettlingen, Frickenhausen, Kohlberg (Kreis Esslingen), Metzingen, Riederich (Kreis Reutlingen) und Bempflingen (Kreis Esslingen). Der Ort gehörte zunächst zum Oberamt Nürtingen und dann bis 1973 zum Landkreis Nürtingen. Nach dessen Auflösung im Zuge der Kreisreform kam Grafenberg als einzige Gemeinde nicht zum Landkreis Esslingen, sondern zum Landkreis Reutlingen. Die B 313 (Plochingen–Stockach) verbindet die Gemeinde im Norden mit der Autobahn A 8 und im Süden mit Reutlingen. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 219. In Grafenberg selbst gibt es eine reine Grundschule. Die Hauptschüler besuchen die Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule in Großbettlingen. Realschule und Gymnasium werden vorwiegend in Metzingen besucht. Grafenberg hat drei Kindergärten.



Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



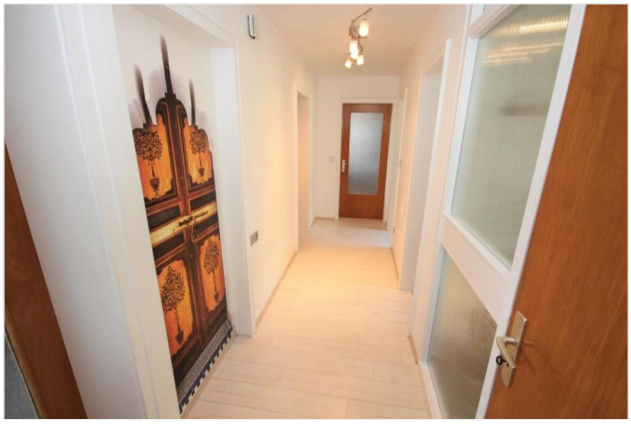
20006-JI-1



20006-JI-2



20006-JI-3



20006-JI-4



20006-JI-5



20006-JI-6

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



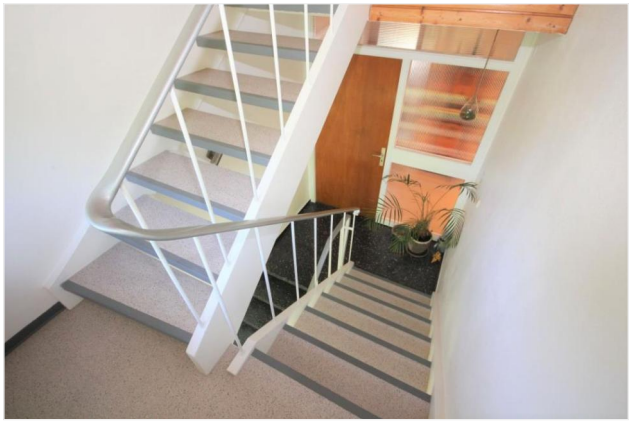
20006-JI-11



20006-JI-12



20006-JI-13



20006-JI-14



20006-JI-15



20006-JI-7

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



20006-JI-8



20006-JI-9



20006-JI-10



20006-JI-16



20006-JI-17



20006-JI-18

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



20006-JI-19



20006-JI-20

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

info@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377