

++RESERVIERT++ Schickes Haus in familienfreundlicher Lage – Sackgasse von Ostfildern-Ruit

73760 Ostfildern, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 10567



Wohnfläche ca.: **95 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **660.000 EUR**



++RESERVIERT++ Schickes Haus in familienfreundlicher Lage – Sackgasse von Ostfildern-Ruit

Objekt ID	10567
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	73760 Ostfildern
Lage	Stadtrand
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	95 m ²
Nutzfläche ca.	75 m ²
Kellerfläche ca.	75 m ²
Grundstück ca.	234 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	modernisiert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	20.000 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % inkl 19% MwSt.



2,38 % Käufer-Provision inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB)

Kaufpreis	660.000 EUR
-----------	-------------

Nebenkosten	250,00 EUR
-------------	------------



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1976, in massiver Bauweise voll unterkellert erstellt und begrüßt Sie heute in einem absolut zeitgemäßen sowie modernem Wohnstil und erfüllt demnach die Wohnbedürfnisse des heutigen Standards.

In ruhiger Lage gelegen, begrüßt sie diese familienfreundliche Gegend. Die Sackgasse, in welche Sie fahren um zu dem Haus zu gelangen, führt Sie in eine schöne Zufahrt mit Doppelgarage. Einmal geparkt, können Sie über den gemütlichen Garten auf die große und überdachte Terrasse gelangen. Ein moderner Wohnstil, insbesondere im Wohnzimmer und der Küche legen nur hochwertige Materialien offen.

Mit seinem durchdachten Layout präsentiert sich dieses Haus als die perfekte Wahl für Singles oder Paare, die nach einem komfortablen und geräumigen Wohnraum suchen, welcher modernen Ansprüchen gerecht wird. Die großzügige Raumaufteilung bietet eine Fülle von Möglichkeiten, um Ihren persönlichen Lebensstil zu verwirklichen, während die moderne Ausstattung dafür sorgt, dass sich dieses Haus zu einem Ort der Gemütlichkeit und des Wohlbefindens entwickelt.

Ausstattung

Das Herzstück der Immobilie bildet zweifellos der offene Küchen- und Essbereich mit modernen Elementen. In der hochwertigen Küche werden Kochabende zu geselligen Runden. Die stilvolle Kücheninsel und die energieeffiziente LED-Beleuchtung unterstreichen hier die Wertigkeit. Bei passenden Wetterverhältnissen können Sie hier Ihren Essbereich ins freie auf Ihre Terrasse erweitern.

Das Wohnzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Abende. Für ganz besondere Momente sorgt der Schwedenofen, welcher Ihnen eine warme und kuschelige Atmosphäre liefert.

Über die Treppe erreichen Sie ihre Schlafebene. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für ein Kleiderschrank und ein Doppelbett. Ein weiteres Zimmer dient als Kinder- und oder Arbeitszimmer - je nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen.

Das Tageslichtbad in dieser Etage ist praktisch angeordnet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und Waschbecken.

Auch hier kamen hochwertigen Materialien zum Einsatz.

Ein separates Gäste-WC in der Wohnebene ergänzt die Annehmlichkeiten des Hauses und sorgt für zusätzlichen Komfort für Gäste oder Familienmitglieder.

Der große Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem Fitness- und Wellnessbereich inklusive Infrarot-Sauna, einem Abstellraum für Fahrräder und zusätzlichem Stauraum ist hier Platz für verschiedene Bedürfnisse.

Der Garten, direkt von der Küche aus erreichbar, lädt zum Entspannen im Freien ein. Die teilweise überdachte Fläche bietet Schutz vor Sonne und Regen und schafft eine malerische Umgebung für



gemütliche Stunden im Freien. Ein Gartenhäuschen im Außenbereich vervollständigt das Bild der Immobilie. Mit ca. 10 Quadratmetern bietet es zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder andere Utensilien.

Die Doppelgarage mit zwei Stellplätzen und einer Grube sowie einem elektrischen Garagentor bietet nicht nur Schutz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder andere Gegenstände.

Es handelt sich um eine Gas-Brennwerttherme aus 2003. Diese würde aber im Dezember 2023 neu instandgesetzt und unter anderem der Hauptwärmetauscher erneuert. Die Reperatur belief sich auf knapp 3500€. Alle Rechnungen selbstverständlich vorhanden.

Wichtige Daten & Fakten:

Heizung:

Es handelt sich um eine Gas-Brennwerttherme aus 2003. Diese wurde aber im Dezember 2023 neu instandgesetzt und unter anderem der Hauptwärmetauscher erneuert.

Wasser- und Abwasser wurde komplett erneuert. Die Elektroleitungen hingegen wurden teils neu verlegt und somit erneuert bzw. im OG wurden noch alte Flachkabel ersetzt.

Fassade:

Im Bereich des Erdgeschosses wurde die Fassade mit 5cm Styropor gedämmt. Im ersten Obergeschoss ist unter der Vertäfelung mit Glaswolle ca. 10cm gedämmt.

Dach:

Das Dach wurde zusätzlich zur bestehenden 16 cm Zwischensparren Dämmung mit 16cm Aufsparren Dämmung gedämmt.

Kaufpreisdarstellung:

Haus 660.000,00 €

Garage 20.000,00 €

GESAMT 680.000,00 €

Sonstiges

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Sie sind Eigentümer und möchten erfahren, was Ihre Immobilie in der aktuellen Marktlage wert ist? Mit wenigen Klicks über <https://www.immo-team.de/verkauf/wertermittlung/> erhalten Sie ein kostenfreies Erstgutachten mit wertvollen Ratgebern zum Downloaden. Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Immo-Team GmbH & Co.KG nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Immo-



Team GmbH & Co. KG, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit dieser Firma zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages die ortsübliche Provision/Maklercourtage wie im Exposé angegeben an die Immo-Team GmbH & Co.KG gegen Rechnung zu zahlen.

WIDERUFSBELEHRUNG für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. nachdem wir Ihre Anfrage per Mail erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns der Firma Immo-Team GmbH & Co. KG; Charlottenstr. 23 in 70182 Stuttgart Tel: 0711 128 951 0, Fax: 0711 128 951 50, info@immo-team.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.01.2024
Gültig bis	22.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	133,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in Ruit, in einem ruhigen und idyllischen Ortsteil von Ostfildern. Die Lage zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit und die Nähe zur Natur aus. In unmittelbarer Umgebung lädt ein Park zu erholsamen Spaziergängen ein, während ein Schulungszentrum Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Die Bushaltestellen der Linien 130, 131 und N22 sowie die U-Bahn-Linien U7 und U8 sind innerhalb von nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Somit ist eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in nur 10 Minuten zu erreichen, was die praktische Lage dieser Immobilie unterstreicht. Hier vereinen sich die Vorzüge des Landlebens mit der urbanen Annehmlichkeit einer schnellen Anbindung an die Stadt.





Aussenansicht und Garageneinfahrt



Offener Wohn-Essbereich



sowie einem Holzofen



und Austritt auf Ihre Terrasse



Offene Küche mit schicker EBK



Garten und Terrasse





Herzlich Willkommen



Zugang in die Schlafzimmer



Ankleider Teil 2



Elternschlafzimmer



genug Platz



Das Kinderzimmer





Ankleidebereich



helles Badezimmer



große Dusche im Hauptbad



Sportbereich im Untergeschoss



große Doppelgarage



Schuppen und Werkstatt





Vogelperspektive

WIR HABEN SIE ALLE.
DIE TOP SECRET IMMOBILIEN.
IST IHR WOHNTRAUM DABEI?



Jetzt
Wohnraum
finden!



BOTTIMMO-GWsocialbild-wohnraum-finder (2)



Jetzt Ihren
Immobilienwert
ermitteln.

**Möchten Sie den
aktuellen Marktwert Ihrer
Immobilie wissen?**



www.immo-team.de



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

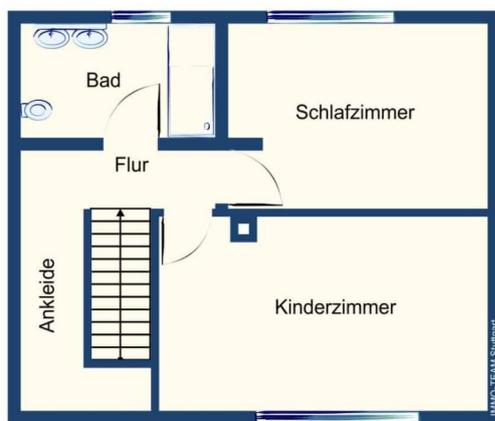


Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss

