

# **\*Seltene Gelegenheit in Top-Aussichtslage!\* Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Grundstück!**

73630 Remshalden / Geradstetten, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024-6318



Wohnfläche ca.: **140 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **448.000 EUR**



## \*Seltene Gelegenheit in Top-Aussichtslage!\* Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Grundstück!

Objekt ID	2024-6318
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Remshalden) 73630 Remshalden / Geradstetten Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	140 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	835 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1966
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	kurzfristig
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Garage, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,975 % inkl. 19 % MwSt. 2,975 % 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

448.000 EUR

---



# Objektbeschreibung

\*Erkennen Sie das Potenzial - Einfamilienhaus in bester Aussichtslage\*

Wir freuen uns, Ihnen dieses äußerst interessante Immobilienangebot zu präsentieren.

Das Einfamilienhaus befindet sich in bester Halbhöhenlage in Remshalden-Geradstetten. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1966 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Diese erstreckt sich über 2,5 Etagen und verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer.

Im Jahr 1975 erfolgte eine Erweiterung des Wohngebäudes durch einen Anbau, welcher sich über zwei Etagen (UG + EG) erstreckt. In diesem befindet sich der überdachte Freisitz mit offenem Kamin und fantastischem Weitblick.

Das Gebäude ist voll unterkellert und steht auf einem großen, sehr schönen Grundstück in Hanglage mit einer Grundstücksgröße von ca. 835 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Windfang. Aufgrund der Hanglage des Objekts betreten Sie das Haus auf einer Split-Level-Ebene. Auf dieser befindet sich das Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Eine halbe Ebene tiefer gelangen Sie in die erste Wohnetage. Diese ist zwar als Erdgeschoss deklariert, jedoch aufgrund der Hanglage gartenseitig als Obergeschoss zu betrachten. Hierdurch bietet diese Wohnebene einen faszinierenden Ausblick und ist zweifelsohne das Herzstück der Immobilie! Ein geräumiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront sowie das Esszimmer mit Balkonzugang bilden den Mittelpunkt. Wohn- und Esszimmer sind mit einer Flügeltüre miteinander verbunden und schaffen ein besonderes Wohnambiente. Die Küche ist sowohl über das Esszimmer als auch über den Flurbereich zu begehen. Ebenfalls auf der Etage befindet sich ein weiteres, geräumiges Zimmer, welches Zugang auf den überdachten Freisitz mit schönem Kamin und traumhaften Ausblick bietet.

Eine halbe Ebene höher gelangen Sie in die zweite Wohnetage. Drei weitere Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein teilausgebauter Bühnenraum, welcher noch zusätzliches Ausbaupotenzial bietet, vervollständigen diese Ebene.

Das Untergeschoss bietet diverse Kellerräume, ein Duschbad, eine Waschküche und Zugang auf das große Hanggrundstück. Durch die Hanglage und die ebenerdige Begehbarkeit, eignet sich dieser Bereich hervorragend zur Erweiterung der Wohnfläche oder zum Ausbau eines Einliegerapartments.

Der Erhaltungszustand des Hauses ist insgesamt gut, bedarf jedoch umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

## Ausstattung

Das sehr charmante und geräumige Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand:

- sanierungsbedürftiges, freistehendes Haus in Hanglage
- sehr schöner und großer Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- fantastische Aussicht mit Weitblick
- riesiger Terrassen-/Loggiabereich mit offenem Kamin ("überdachter Freisitz")



- teilweise Parkettböden
- Holzfenster und teilweise erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- großes Hanggrundstück mit 835 m<sup>2</sup>
- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmer
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, der Dachbühne und im Untergeschoss
- Öl-Heizung über zentralen Kachelofen

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Sehr gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns an.



## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich traumhafter Halbhöhenlage in Geradstetten, einem Teilort von Remshalden mit 4.700 Einwohnern. Remshalden ist eine Gemeinde im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart und liegt rund 25 Kilometer nordöstlich von Stuttgart im Remstal entlang der Bundesstraße 29.

Den S-Bahnhof erreichen Sie in ca. 1,5 km Entfernung. Die Ortsmitte mit Einkaufsgelegenheiten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig zu erreichen.

Remshalden bietet eine komplette Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule, S-Bahn-Verbindung und Anbindung an die B29 Richtung Waiblingen/Schorndorf.

Allgemeinbildende Schulen befinden sich ebenso in Geradstetten bzw. Endersbach oder Schorndorf.

Stuttgart ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.





Außenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Aussicht



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flurbereich



Zimmer 5



Zimmer 5



Überdachter Freisitz





Überdachter Freisitz



Aussicht



Küche



Küche



Separates WC



Flurbereich





Flurbereich



Zimmer 4



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3





Flurbereich



Dachboden



Außenansicht



Garten



Garten



Garten





Aussicht



Grundriss | EG



Grundriss | OG



Grundriss | DG



Grundriss | UG

