**Deutsche Immobilien Württemberg**



# Aufgeteiltes 2-Familienhaus mit Einliegerbüro und großer Garage (4 KFZ) in ES-Liebersbronn

| 61222ZIM | 1965 | 199 m² | 723 m² | 6,5 |
|---|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Dieses aufgeteilte und autarke 2-Familienhaus befindet sich auf einem ca. 723m² großen Grundstück in schöner Aussichtslage von Esslingen- Liebersbronn. Das gesamte Ensemble wurde ursprünglich 1965 in Massivbauweise erbaut, 2008 aber dann aus rechtlicher Sicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Der hier nun zum Verkauf kommende Teil besteht aus den Einheiten 1-4 und 11-12.
Die Einheit 1 (55/1000 MEA) ist ein ehemaliger Empfangs- und Ausstellungsraum im Erdgeschoß mit ca. 29m² Nutzfläche. Dieser verfügt über einen sep. Eingang, Küchenzeile und Bad und war seit 2012 als Wohnung vermietet. Inzwischen steht die Einheit leer.
Die Einheit Nr.2 (110/1000 MEA) ist die überdimensionale Garage (ca. 93m² Nutzfläche) mit Platz für bis zu 4 Autos und einem 6 Tonnen Hebekran. Direkter Zugang ins Treppenhaus.
Einheit Nr.3 (150/1000 MEA) ist die 3,5 Zimmer OG Wohnung mit ca. 116m² Wohnfläche.
Einheit Nr. 4 (120/1000 MEA) ist eine 2 Zimmer DG Wohnung mit Dachterrasse und ca. 83m² Wohnfläche. Wohnungen 3 und 4 stehen leer.
Die Nr.11 und 12 sind Sondernutzungsrechte an zwei KFZ Stellplätzen auf der Hoffläche. Der Keller verfügt über ca. 24m² Nutzfläche und beherbergt ein Kellerabteil (aufteilbar in zwei), Heizraum, Waschküche und Öltankraum.
Insgesamt stehen also ca. 146m² Nutzfläche und ca. 199m² Wohnfläche zur Verfügung. Gesamter Miteigentumsanteil 435/1000. Beheizt werden alle Einheiten durch eine Gas Zentralheizung mit Warmwasserversorgung.
Aufteilung Einheit 3: Flur, Wohnzimmer, Kaminzimmer, Küche mit Essbereich, Esszimmer, Badezimmer und Schlafzimmer.
Aufteilung Einheit 4: Diele, sep. WC, Badezimmer, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Dachterrasse.
Das Haus, bzw. die Einheiten weisen sicherlich einen gewissen Renovierungsbedarf auf. Machen Sie sich ein Bild von diesem interessanten Ensemble. Entweder als Investment und Vermietung oder zum Eigennutz mit der großen Familie oder in Kombination für Hobby oder Beruf. Diese Kombination gibt es nicht oft auf dem Markt!

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **199,2 m²** |
| Grundstücksfläche | **723 m²** |
| Nutzfläche | **145,88 m²** |
| Zimmer insgesamt | **6,5** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **3** |
| Etagen | **3** |
| Stellplatzart | **Freiplatz** |
| Außenstellplätze | **5** |
| Terrassen | **1** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1965** |
| Zustand | **renovierungsbedürftig** |
| Keller | **teilweise unterkellert** |

# Ausstattung

- Gas Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (2011)
- stillgelegter Öltank (10000 Liter) im Keller
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden (2001)
- Bodenbeläge Fliesen, Teppich und Laminat
- tlw. abgehängte Holzdecken
- Deckenhöhen Büro: 3,04m; OG: 2,55m; DG: 2,35m
- SAT Anlage
- Badezimmer Büro mit Waschbecken und Dusche; OG: Wanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken; DG: Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und sep. WC mit Waschbecken
- Küchenzeile in Einlieger, 2 weitere Küchen in OG und DG
- Gegensprechanlagen, Rauchmelder
- alle Einheiten stehen leer
- Jahresgrundsteuer 486,64
- Keller mit Wasch- und Trockenraum, Kellerabteil, Heizraum und Öllager
- Garage mit Starkstrom und 6 Tonnen Hebevorrichtung; DH 3,07m; Tiefe 10,18m; Breite 9,52m; elek. Tor (Funk)
- keine Hausverwaltung, keine Rücklagenbildung

| | |
|---|---|
| Art der Ausstattung | **Standard** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Befeuerung | **Gas** |
| Bodenbelag | **Fliesen, Teppich, Laminat** |
| Badausstattung | **Dusche, Fenster** |
| Küche | **Einbauküche** |

✓ Gäste-WC
✓ Kabel/Sat-TV
✓ Kamin
✓ Wasch-/Trockenraum

## Lage & Infrastruktur

Liebersbronn ist ein Stadtteil von Esslingen am Neckar. Er liegt im Nordosten der Stadt zwischen Wiflingshausen im Norden und Hegensberg und Kimmichsweiler im Süden. Besiedelt ist der südliche Teil, der an einem Abhang liegt; der nördliche Teil gehört zum Schurwald. Ca. 2000 Einwohner.
Nach Esslingen Stadt sind es nur wenige Fahrminuten. Anbindung über ÖPNV per Bus ist gegeben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Esslingen vorhanden. Über die Bundestraße B10 schnelle Anbindung nach Stuttgart, zum Flughafen und nach Plochingen oder Göppingen.

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **455.000 €** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| Energieausweis gültig bis | **24.07.2035** |
| Warmwasser im Energieverbrauch enthalten | **nein** |
| Endenergiebedarf | **209,54 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Gas** |
| Energieeffizienzklasse | **G** |
| Baujahr (Energieausweis) | **1965** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **24.07.2025** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |
| Energieausweis-Gebäudeart | **Wohngebäude** |

# Impressionen





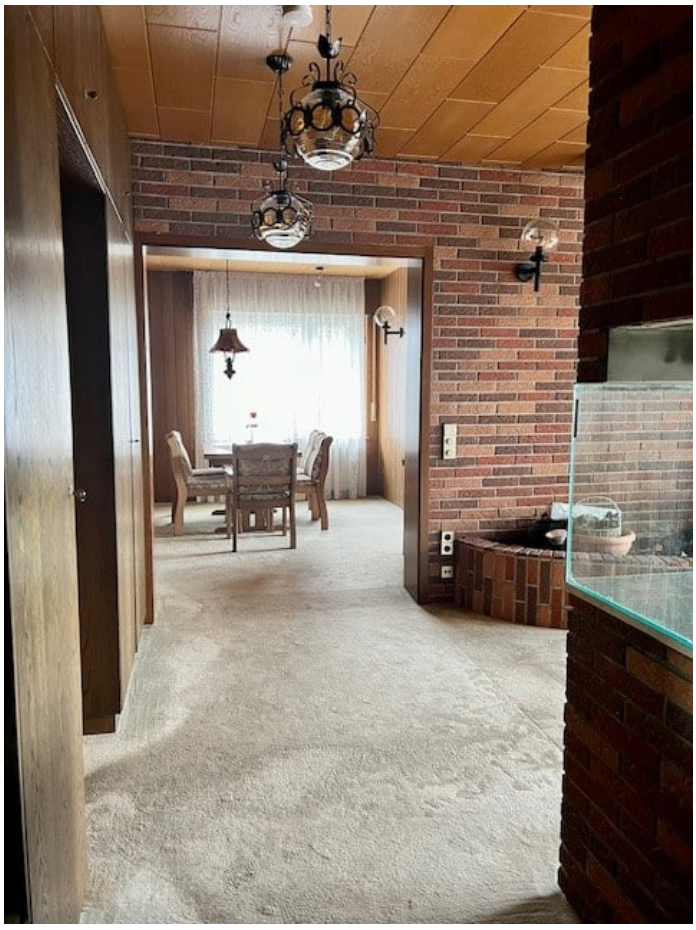






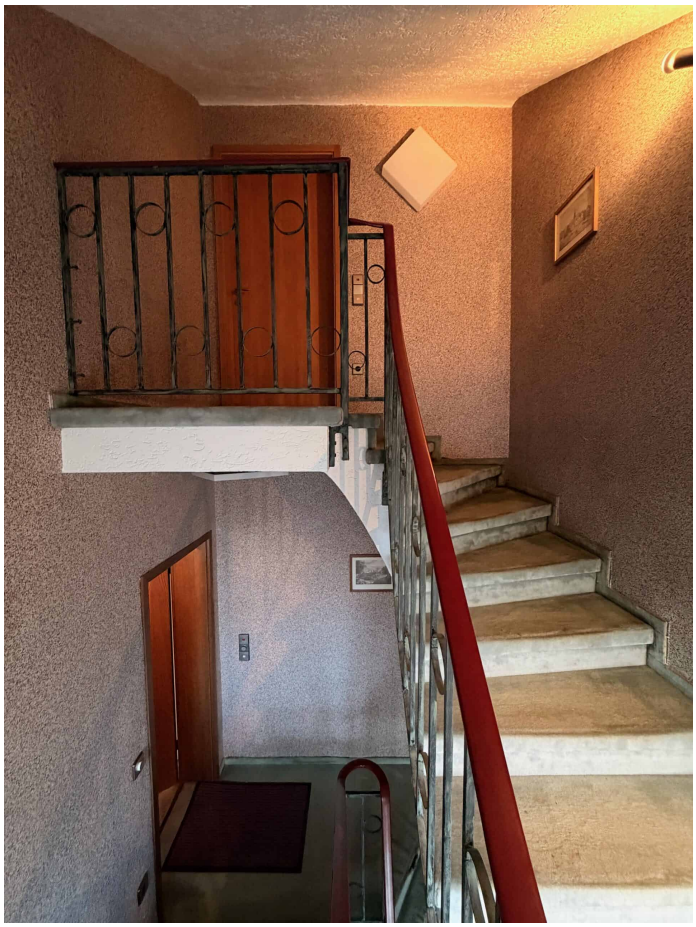










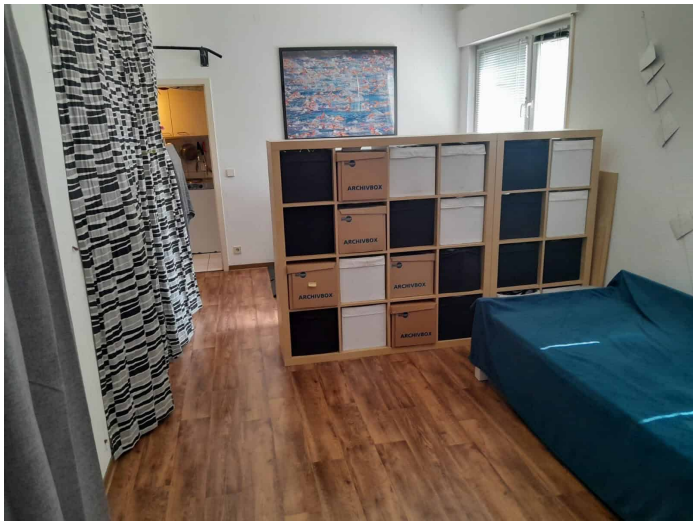




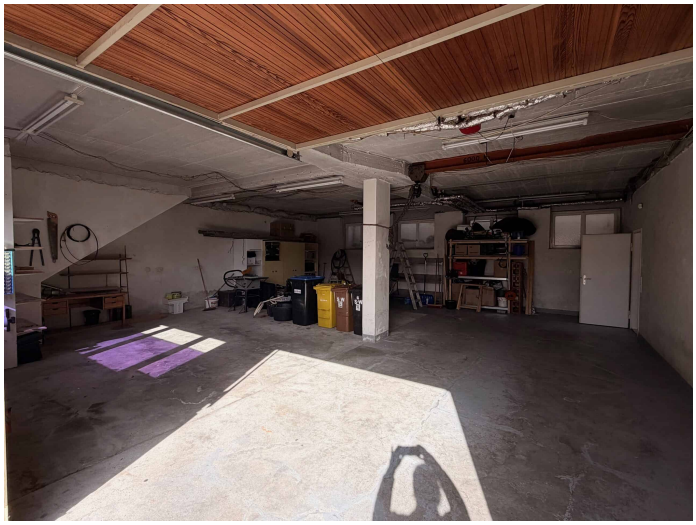







ARCHIVBOX
ARCHIVBOX
ARCHIVBOX
ARCHIVBOX
ARCHIVBOX





# Grundrisse


Wohnen
Eltern
Flur
Bad
Gard.
Küche
Kaminzimmer
Essen


Wohnen
Schlafen
Diele
Küche
Flur
Dachterrasse
Bad
WC

# Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**