Exposé zum Einfamilienhaus in Öschelbronn



Ihr Ansprechpartner
Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Verkaufspreis 224.000 €
zzgl. 2,38 % Maklerprovision

Adresse: Pfarrwiesenstraße 6, in 71126 Gäufelden-Öschelbronn

Immobilienart:	Einfamilienhaus mit EG, OG, DG und große Scheune
Baujahr:	1930
Umbau / modernisiert:	1993 (vom ehemaligen Bauernhaus zum EFH)
Grundstücksfläche	158 m²
Nutz-/Wohnfläche:	ca. 140 m²
Energieeffizienzklasse	wird neu ermittelt
Zimmer:	5,5 x (1 x EG, 2 x OG, 2,5 x DG)
Schlafzimmer:	2 x
Ess-/Wohnzimmer:	2 x
Küche:	1 x
Badezimmer:	3 x mit 3 x Dusche 3 x WC und 2 x Badewanne
(Gäste-)WC:	1 x (OG)
Außenstellplatz:	1 x mit ca. 30 m² für z.B. 2 PKW
Wasch-/Kellerraum:	1 x
Scheunenraum:	1 x
Heizungsart:	Nachtspeicherheizung (elektrisch)
Bezugsfertig:	ab sofort

Zum Verkauf steht ein ehemaliges Bauern/-Fachwerkhaus, das 1993 zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde. So wurde ein neuer Fließestrich bzw. neue Böden (Vinyl und Fließen) verlegt und die Wände sowie Decken neu gestrichen, verputzt und tapeziert. Ebenso wurde die Elektrik erneuert und die Wasserleitungen neu verlegt und Fenster im Jahr 2000 saniert / ausgetauscht.

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Außenbilder und Eingangsbereich

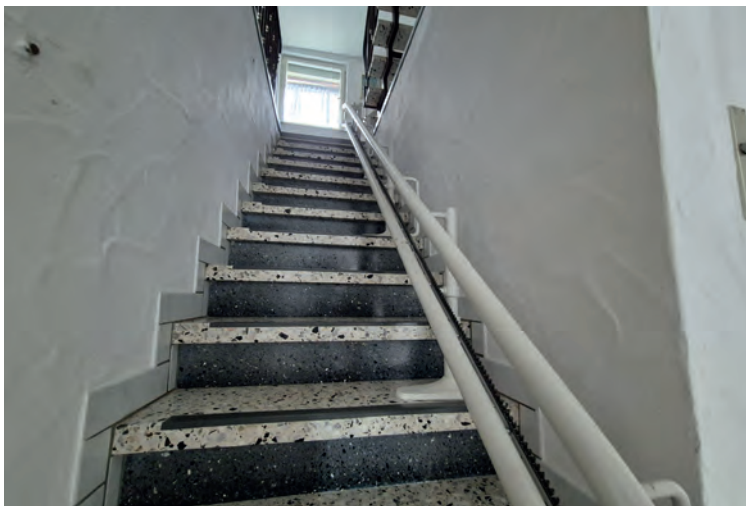

Außenansicht 1


Außenansicht 2


Außenansicht 3


Eigener Außenstellplatz


Eingangsbereich im EG


Treppe zum 1. OG mit Treppenlift

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Erdgeschoss, Gewölbekeller und Scheune



Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer



Wasch-/Abstellraum mit Bad



Badezimmer mit WC im EG



EG-Zugang zum Gewölbekeller



Gewölbekeller



Großer Scheunenraum

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder erstes Obergeschoss



Treppenhaus im 1. OG



Gäste-WC im 1. OG



Flurbereich im 1. OG



Raumaufteilung 1. OG



Wohnzimmerbereich



Schlafzimmer

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Weitere Bilder vom ersten Obergeschoss



Schlafzimmer mit Wandschrank



Badezimmer im OG



Weitere Badezimmer Perspektive



Übergang zum großen DG

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder Dachgeschoss Part 1



Küchenzimmer



Küchenzimmer in Richtung Flur



Flurbereich zu den weiteren Räumen



Esszimmerbereich



Esszimmer und Wohnzimmer



Wohnzimmerbereich

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder Dachgeschoss Part 2



Wohnzimmerbereich



Großes Schlafzimmer



Schlafzimmer komplett



Schlafzimmer komplett



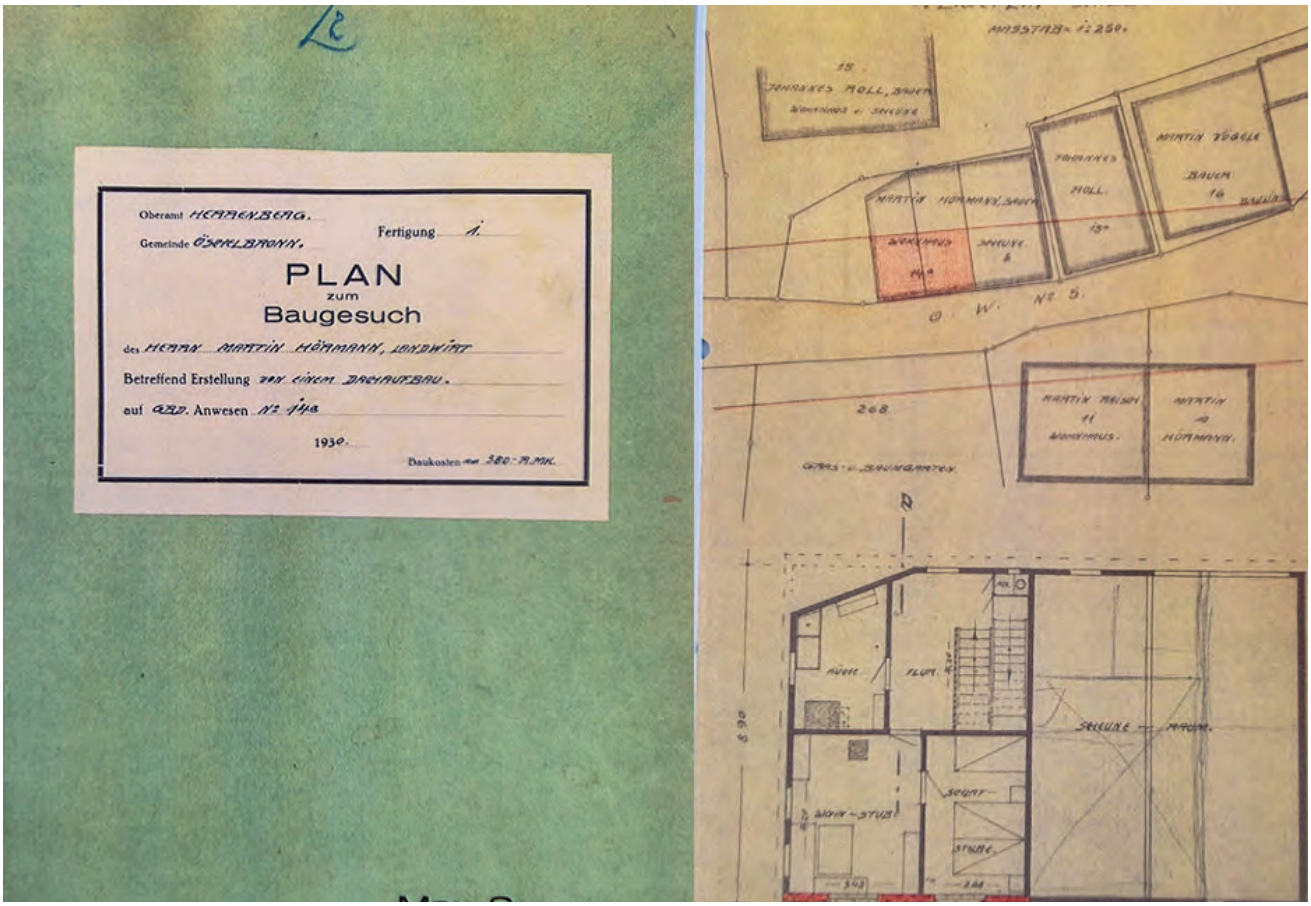
Badezimmer im DG

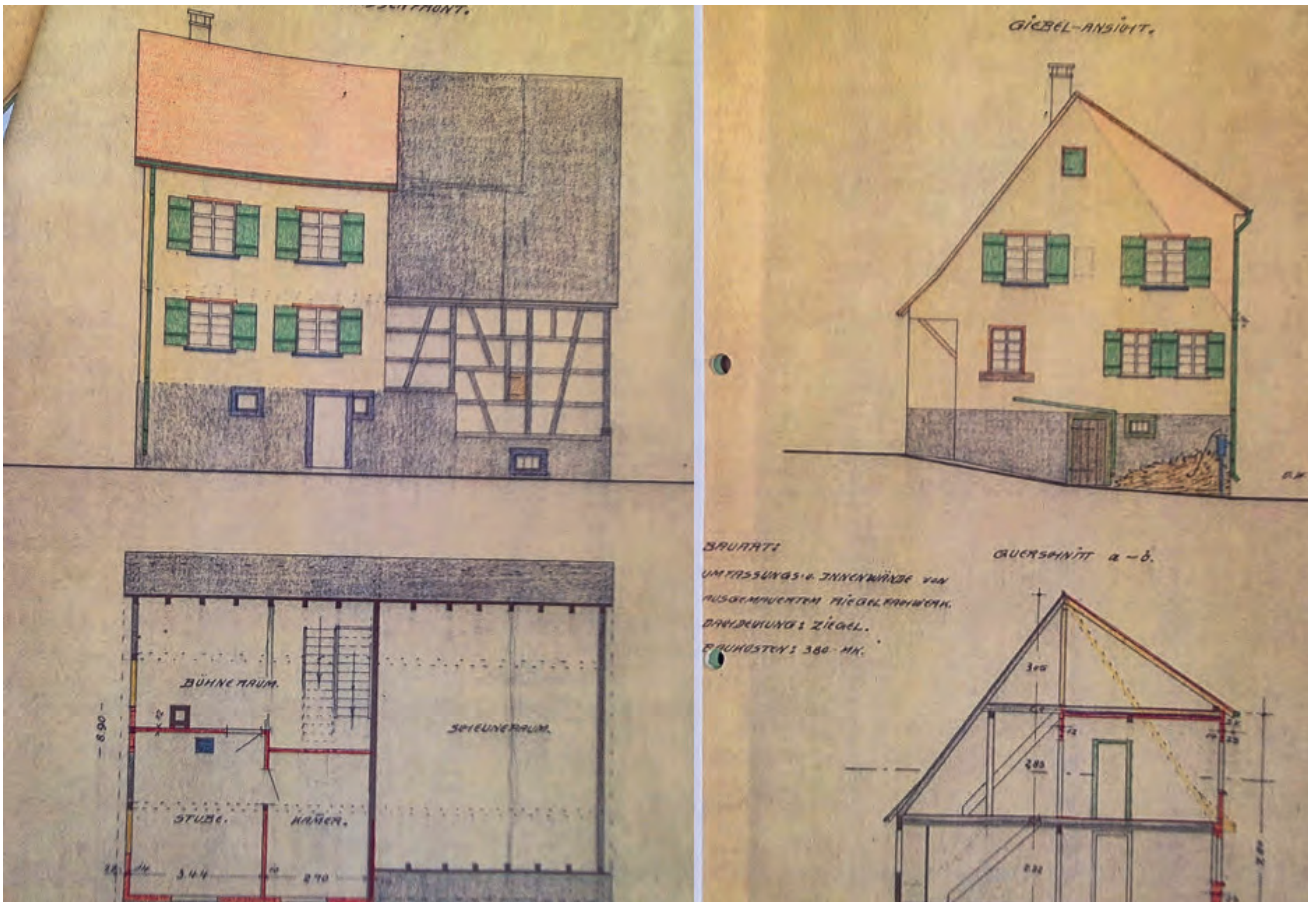


Badezimmer im DG

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Original Lageplanskizze und Bauplan von 1930 **





** Das ehem. Bauernhaus wurde 1993 umgebaut und modernisiert!

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Lage- und Ortsbeschreibung

Das Kaufobjekt befindet sich in einer schönen und verkehrsberuhigten Lage in Öschelbronn (einer von drei Ortsteilen der Gemeinde Gäufelden), was hohe Sicherheitsvorteile, als auch Lebensqualität garantiert. Es ist ab sofort bezugsfertig und bietet viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für jeden Geschmack.

Die Pfarrwiesenstraße ist eine, wie bereits erwähnt, verkehrsberuhigte Straße am Ortsrand von Öschelbronn. Infolgedessen wohnt man auch in unmittelbarer Nähe zur schönen Natur mit viel Streuobstwiesen, Feldwegen und Wäldern, wofür die Region sowie Umgebung von ganz Gäufelden bekannt und auch beliebt ist.

Fußläufig erreicht man viele wichtigen Dinge des alltäglichen Bedarfs. So ist der nächste Hofladen nur 200 m entfernt, der nächste Arzt nur 500 m, der Dorfbäcker 550 m und ein LIDL befindet sich auch nur 700 m vom Einfamilienhaus entfernt. In Richtung Nebringen kommt zudem der nächste Edeka nach 1,5 km. Weitere wichtige Dinge, wie Kita, Grundschule, Kirche, Friseur, Werkstätten, Steuerberater, Bushaltestellen oder kleine Restaurants befinden sich ebenfalls im Ort.

Öschelbronn hat knapp 4000 Einwohner und ist der zweitgrößte Teilort nach dem benachbarten Nebringen. Die ganze Gemeinde Gäufelden (Öschelbronn, Nebringen und Tailfingen) ist bekannt für ihre hervorragende Infrastruktur in einer wirtschaftsstarken Region mit viel Vereins- und Freizeitangeboten.

Hier lebt man in einer schönen und sicheren Region mit viel Natur und einer Vielzahl an attraktiven Angeboten bzw. Möglichkeiten in jedem Alter. Für Singles, Paare, Familien oder Senioren ist Öschelbronn zweifelsohne ein lebenswerter Ort. Ob Naturliebhaber, mit Haustieren oder aktiver Sportler (u.a. Radrennbahn, Aramis, Fußball, kilometerweite Wander- und Radwege), hier wird einiges geboten.

Den Schönbuch, die Schwarzwaldregion oder Großstädte wie Tübingen, Böblingen oder Stuttgart erreicht man ebenfalls schnell und einfach, auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächstgelegene Stadt ist Herrenberg, welche ca. 6,6 km entfernt liegt und die einen ebenfalls mit viel Kultur, Natur, Freizeitmöglichkeiten und Angeboten für den alltäglichen Bedarf versorgt.

Wenn Sie sich für den Kauf dieser Immobilie entscheiden, haben Sie definitiv ein Einfamilienhaus erworben, welches für eine Vielzahl Ihrer individuellen Wünsche in Frage kommt und die Option für weitere Möglichkeiten gibt. Sie können u.a. direkt einziehen, denn viele Dinge können auf Wunsch mit übernommen werden, oder die Immobilie nach Ihren Vorstellungen umgestalten oder auch als attraktive Kapitalanlage-Immobilie nutzen.

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung 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.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Wolfgang Weber Immobilien & Beratung,
Rosengartenstr.24,
71083 Herrenberg,
Tel. 07032 991363,
Mail: info@weber-immobilienberatung.de,
mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein Brief mit der Post oder eine 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.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.