Einfamilienhaus mit ELW
72663 Großbettlingen
Hölderlinweg 14

in ruhiger, herrlicher Aussichtslage am Ende einer Sackgasse befindet sich das 1975 in Massivbauweise erstellte 1- bis 2-Fam-Haus.

Die Gemeinde Großbettlingen im Landkreis Esslingen mit seinen ca. 4.100 Einwohnern hat ein sehr gute Infrastruktur.

Großbettlingen verfügt über eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule und zwei Kindergärten. Weiterführende Schulen (Gymnasium, Fachhochschule, Kunstschule) befinden sich in der nur ca. 5 km entfernten Stadt Nürtingen die über regelmässig verkehrenden Busverkehr gut erreichbar ist.

Des weiteren sind moderne Sportanlagen und Sporthallen, Tennisanlagen vorhanden. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fussläufig gut zu erreichen. Die Gemeinde wird auch durch ein reges Vereinsleben geprägt. Großbettlingen ist ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge. Zwischen Neckartal und Schwäbischer Alb gelegen, bieten sich viele Möglichkeiten der Erholung. Mit dem Auto ist man in einer halben Stunde in den Städten Reutlingen, Tübingen, Esslingen und Stuttgart.

Köppen Immobilien · Fasanengärten 7 · 71397 Leutenbach ·
Fon 0 71 95 / 80 27 18 · Fax · 0 71 95 / 6 89 09 · eMail: info@koeppen-immobilien.de

Beschreibung des Gebäudes

Erichtet wurde das Gebäude 1974/1975. Es ist nahezu 100 % unterkellert und das Dachgeschoss ist - bis auf den südlichen Trempelbereich im Dach - ausgebaut. Die als Grenzbau erstellte Garage ist unterkellert.

Rohbau

Der Rohbau ist als Massivbau in 30-iger Yton errichtet worden. Die UG-Wände sind in Stahlbeton und die Zwischenwände mit 24-iger HLZ bzw. 11,5er Mauerwerk ausgeführt worden.
Die Decken wurden in Stahlbeton 18.cm stärke erstellt.
Das abgeschägte Pultdach ist als Pfettendach in Holz ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.
Bei der Garage wurde das UG betoniert und im EG mit 24-iger HLZ gemauert und als Flachdach ausgeführt.
Im Jahr 1975 wurden hochwertige, isolierverglaste Holzfenster eingebaut, welche immer wieder durch neue Anstriche geschützt wurden. Als Sonnen- und Sichtschutz sind Kunststoffrolläden eingebaut worden.

Ausbau

Der Ausbau wurde zum damaligen Zeitpunkt hochwertig hergestellt. Durch den pfleglichen Umgang und den erbrachten notwendigen Renovierungen wurde zum Werterhalt beigetragen. Im Erdgeschoss sind die Wände verputzt und tapeziert. Die Decken sind mit gehobener Holzvertäfelung versehen. Die Fussböden in den Wohn- und Schlafbereichen sind mit Stabparkett in Eiche belegt und ergeben einen gediegenen gepflegten Charakter. Die weiteren Räume wie Diele, Küche, Esszimmer und Sanitärbereiche sind gefliest. Im Wohnzimmer ist die Wand zur Küche mit Schiefer und Versteinerungen verkleidet. Die hochwertigen Holztüren sind im gesamten Gebäude vorhanden. Zwischen Ess- und Wohnbereich ist eine grosse Glastüre eingebaut. Die Haustüre ist als schwere Holztüre mit Glasfenster ausgeführt. Der grosse nach Süden ausgerichtete Balkon ist mit Klinkerplatten belegt und wird von einer Balkonbrüstung umrandet.

Im Dachgeschoss in den beiden Kinderzimmern sind die Böden mit Teppich belegt. Das nach Westen ausgerichtete Kinderzimmer hat einen Balkon. Ausserdem ist ein gut nutzbarer Bühnenraum vorhanden. Dieser grenzt an die jeweiligen Kinderzimmer; u. U. könnten dadurch die Kinderzimmer - nach Rücksprache mit einem Statiker oder Architekten - vergrössert werden. Der Bühnenraum würde sich auch für den Einbau einer Dachloggia anbieten. Hierfür ist eine technische Prüfung sowie und eine Genehmigung erforderlich. Die Ausstatttung im Dachgeschoss entspricht ansonsten der im Erdgeschoss.

Die Sanitärbereiche wurden 1975 hochwertig mit farbigen Sanitärgegenständen ausgestattet. Es gibt im Dachgeschoss und im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Tageslicht. Sowie eine separate Toilette im Erdgeschoss. Die Sanitärräume sind raumhoch gefliest die Decken mit Holzvertäfelung versehen.

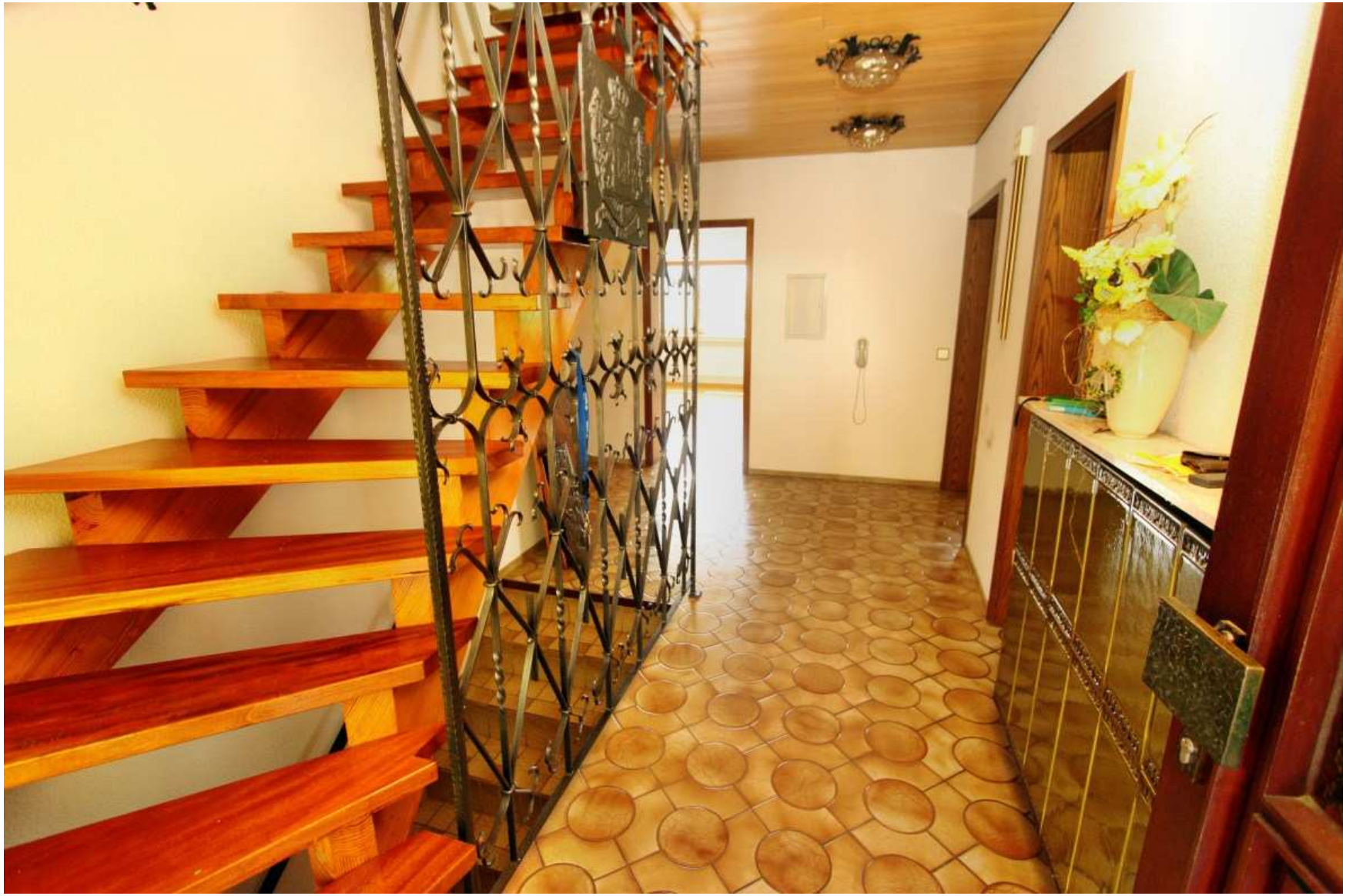
Das offene Treppenhaus wird durch eine Holztreppe in Buche erschlossen. Die Kellerräume sind gefliest und trocken, weshalb auf eine (nicht untersuchte) funktionierende Feuchtigkeitsabdichtung und Drainage geschlossen wird. Der Ölbrenner der Heizungsanlage wurde 1999 erneuert.

Die Einliegerwohnung mit 2 Zimmer Küche und Bad liegt ebenerdig im Gartengeschoss und ist sowohl über das Treppenhaus, wie auch über einen separaten Aussenzugang erschlossen. Die Wohnung im Gartengeschoss entspricht in der Ausstattung der im Erdgeschoss. Die grosszügige Terrasse ist mit Travertinplatten belegt und geht in den Gartenbereich über. Die Aussenanlagen sind bepflanzt und gepflegt. Der Aussenzugang ist ebenfalls mit Travertinplatten belegt. In der Waschküche ist ein Ausgang ins Freie vorhanden.

Das Gebäude ist leerstehend und somit sofort nutzbar.

Kaufpreis: Der Kaufpreis beträgt 399.000,- € incl. Einbauküchen und Garage
Courtage: Das Nachweis- bzw. Vermittlungshonorar beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis.
Besichtigungen: Besichtigungstermine sind nach Absprache jederzeit mögich.

Diele - Flur - Treppenhaus



Wohnzimmer

Wohnzimmer + Esszimmer

Esszimmer

Küche mit Einbauküche

Balkon Hauptwohnung

herrlicher Ausblick

Schlafzimmer

Elternbad

Kinderzimmer 1

Ausblick Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Ausblick vom Balkon Kinderzimmer 2

Balkon Kinderzimmer 2

Bad Dachgeschoss

Wohnzimmer Einliegerwohnung

Wohnzimmer Einliegerwohnung

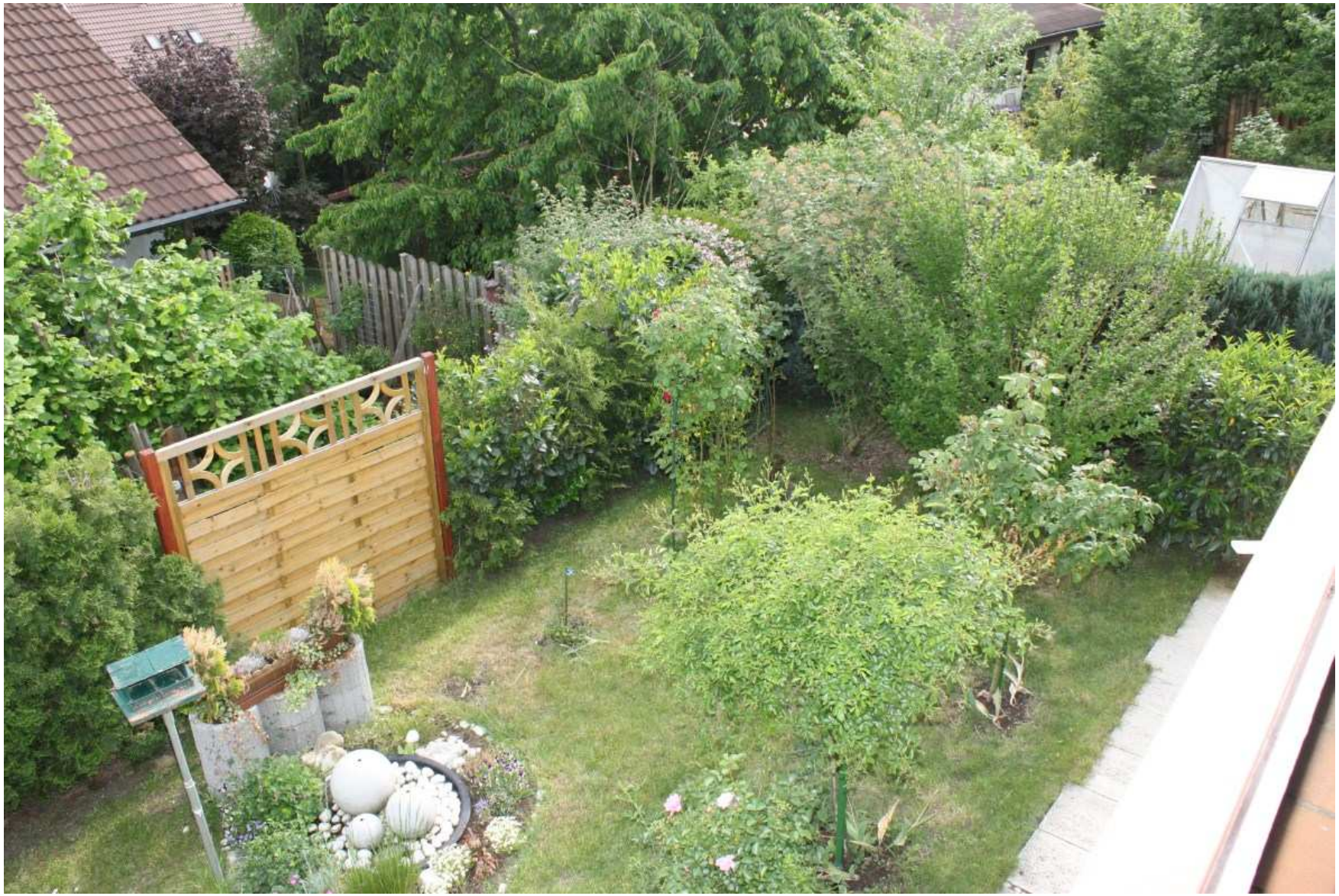
Terrasse der Einliegerwohnung

Küche mit Einbauküche Einliegerwohnung

Schlafzimmer Einliegerwohnung

Badezimmer Einliegerwohnung

Blick in den gepflegten Garten



Aussenzugang Einliegerwohnung

Gebäude Süd-West-Ansicht

Gebäude Nord-Ost-Ansicht

Unsere Geschäftsbedingungen (Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Makler und Kunde)

Gültigkeit
Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Nutzer die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen eines angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.

1 **Angebote**
Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterläßt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlußfall ursächliche Tätigkeit an.

2 **Weitergabeverbot**
Alle Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muß, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die im Objektangebot genannte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

3 **Eigentümerangaben**
Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer stammen bzw. von vorhandenen Unterlagen entnommen wurden. **Dies betrifft insbesondere die Maß- und Flächenangabe**n. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nur im Falle eines von uns zu vertretenden vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verschuldens.

4 **Doppeltätigkeit**
Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

5 **Provisionspflicht**
An Provisionen sind bei Vertragsabschluß die in den jeweiligen Angeboten genannten Beträge zu zahlen. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objekts vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.

6 **Ersatz- und Folgegeschäfte**
Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig sein muss.

7 **Aufwendungsersatz**
Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Fahrtkosten, Objektbesichtigungen, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten) zu erstatten, falls ein Vertragsabschluß durch Verschulden des Kunden nicht zustande kommt.

8 **Haftungsbegrenzung**
Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Die Firma Köppen Immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

9 **Verjährung**
Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, an dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

10 **Gerichtsstand**
Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

11 **Salvatorische Klausel**
Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.