

Traumhaus zu verkaufen



Architektenvilla in der Göppinger Nordstadt



Mediterranes Flair in begehrter Wohnlage

www.traumhaus-zu-verkaufen.de

Traumhaus zu verkaufen



Umgebung

Die Hohenstaufenstadt Göppingen liegt im Herzen Baden-Württembergs, am Rande der Schwäbischen Alb. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt nur 40 km entfernt und ist über die Bundesstraße 10 schnell zu erreichen.

Göppingen präsentiert sich als Industriestadt im Grünen, weltoffen und mit einem regen wirtschaftlichen und kulturellen Leben, sowie als moderne Sport- und Freizeitstadt.

Die im Filstal gelegene Stadt ist ein ausgezeichnete Bildungsstandort mit allen weiterführenden Schularten bis hin zur erfolgreichen Hochschule für Technik, mit den Fachrichtungen Mechatronik und Elektrotechnik.

Lage

Die Stadtvilla ist ein interessantes Wohnhaus in einer begehrten und ruhigen Lage, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, das zum Einkaufen in der Neuen Mitte einlädt. In der näheren Umgebung befinden sich der Stadtwald sowie die Barbarossa-Thermen für Erholung und Badespaß und die neu ausgebaute EWS Arena, in der Sportveranstaltungen wie beispielsweise Spiele der lokalen Handball-Bundesliga-Mannschaft des FRISCH AUF! Göppingen stattfinden.

Beschreibung

Das Anwesen ist im Besitz der Architektenfamilie selbst und wurde mit viel Ideenreichtum und Liebe gestaltet. Moderne und klassische Akzente wurden harmonisch kombiniert, die Räume sind funktional angelegt und erzeugen durch liebevoll eingebrachte Details ein mediterranes Wohnambiente. Die Raumhöhe im Erdgeschoss ist höher als üblich und durch die biologisch orientierte Bauweise und ein besonderes thermisches Lüftungssystem herrscht ständig ein sehr angenehmes Raumklima. Durch die solide und durchdachte Bauweise kann der Energieverbrauch der Heizung sehr gering gehalten werden.



Traumhaus zu verkaufen



Raumaufteilung nach Geschossen

Das **Gartengeschoss** beherbergt die Tiefgarage, welche sich unter dem vorderen Garten befindet. In der Garage befinden sich vier bis fünf Stellplätze, der Wirtschaftsbereich bietet Platz für Werken und Reinigung und kann mit Tageslicht genutzt werden. Highlights des Gartengeschosses sind der Ausgang zum überdachten Freisitz mit Grill im Garten, die Sauna mit Dusche und WC, sowie der großzügige Hobbyraum, der bislang als Büro genutzt wurde. Neben Heizraum und anderen Nebenräumen befinden sich im Gartengeschoss auch ein Tresorraum mit eingemauertem Tresor und ein gewölbter Keller, sowie ein Abstellraum, in welchem sich eine Vorbereitung für den späteren Einbau eines Aufzuges befindet.

Das **Erdgeschoss** zeichnet sich durch einen großzügigen Wohnbereich aus, der mit einem offenen Kamin und Kachelofen für Gemütlichkeit sorgt. Das Esszimmer befindet sich direkt neben der Küche und kann bei Bedarf bis in den Wintergarten erweitert werden, dadurch finden auch größere Gesellschaften Platz zum Essen und Beisammensein. Der Wintergarten verfügt über einen Ausgang in den Garten, hinter dem Haus ist ein als Sommersitzplatz geeigneter Bereich, der vor der Sonne geschützt und dadurch auch im Hochsommer angenehm kühl ist. Als Nebenräume gibt es einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Speisekammer. Durch die große Diele gelangt man in das nahe dem Eingang gelegene Gäste-WC. Der Gartenbereich ist durch hohe Bäume und Büsche vor fremden Blicken geschützt, lässt jedoch ausreichend Sonne in die Räume des etwa 104 qm großen Erdgeschosses.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei Schlafräume sowie ein zusätzlicher Raum, der bislang als Arbeitszimmer fungierte und ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden kann. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Vorraum mit Einbauschränken, welcher als Ankleidezimmer dient. Das große und helle Bad beinhaltet eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein Bidet. Vom Obergeschoss aus hat man Zugang auf den Balkon. Die Wohnfläche des Obergeschosses beträgt etwa 75 qm.

Das **Dachgeschoss** wurde bislang von der Architektenfamilie als Gästewohnung genutzt, die über zwei Zimmer, eine eigene Küche und ein Bad mit WC verfügt. Die Wohnfläche hier beträgt etwa 61 qm. Der Zugang ist über das innenliegende Treppenhaus möglich.

Vom Dachgeschoss gelangt man über eine ausgebaute Treppe zur **Dachterrasse** mit Dachgarten. Von oben hat man eine atemberaubende Rundumsicht über die umliegenden Häuser, die Stadt und die Schwäbische Alb. Die Dachterrasse verfügt teilweise über einen Plattenbelag und zum Teil aus dem Dachgarten, dessen Bepflanzung über eine Bewässerungsanlage verfügt.

Traumhaus zu verkaufen



Baudaten

Grundstück	ca. 540 qm netto
Baujahr	1988/89
Wohnfläche	ca. 290 qm
Tiefgarage	ca. 75 qm
Umbauter Raum:	Wohnhaus ca. 1.243 cbm, Tiefgarage ca. 180 cbm

Traumhaus zu verkaufen



Überschlägige Wertermittlung auf das Jahr 2008

A: Grundstück	
571 qm x 450,- EUR	257.000,- EUR
Erwerb, Notar, Steuer usw.	
5% aus vor	13.000,- EUR
Öffentliche Erschliessung	22.00,- EUR
	<hr/>
	292.000,- EUR
B: Baukosten	
Hauptgebäude 1.060 cbm x 300,- EUR	318.000,- EUR
Garage erdüberdeckt 220 cbm x 200,- EUR	44.000,- EUR
Aufgang und Treppen	16.000,- EUR
Kachelofen und offener Kamin	12.000,- EUR
Sauna und Einbauten	12.000,- EUR
Dachgarten mit Ausstieg	16.000,- EUR
Wintergarten mit Markise usw.	20.000,- EUR
Tresorraum	3.000,- EUR
Aufzug Vorbereitung, Unterfahrt	6.000,- EUR
	<hr/>
	403.000,- EUR
Gesamtlebensdauer 100 Jahre	
Restnutzung 81 Jahre	
Abschlag laut Tabelle Kohlhammer 25%	- 100.000,- EUR
	<hr/>
	303.000,- EUR
C: Baunebenkosten	
Hausanschlüsse soweit nicht Anliegerleistungen	18.000,- EUR
Gebühren für Architekt, Statik usw.	67.000,- EUR
	<hr/>
	85.000,- EUR
D: Außenanlagen	
450 qm x 50,- EUR	22.500,- EUR
Gartengrill	4.500,- EUR
Teich	2.000,- EUR
	<hr/>
	29.000,- EUR
Gesamt somit (Zeitwert)	709.000,- EUR

Aufgestellt am 18.12.2008

Traumhaus zu verkaufen



Kontakt

Inhaltlich verantwortlich gemäß § 5 TMG:

Dipl.-Ing.(FH) Architekt-Bausachverständiger
Rolf Bauer
Schillerstraße 91
73033 Göppingen
Fon +49 7161 21132

Betreiber / Copyright / Domaininhaber:

quagga marketing®
Jan Reichelt e.K.
Grabenstraße 42
73033 Göppingen
Mail kontakt@traumhaus-zu-verkaufen.de