

- **VIEL PLATZ, VIEL CHARME, VIELE MÖGLICHKEITEN,**
  - **WOHNEN IM DENKMAL**
- DOPPELHAUSHÄLFTE IM ZENTRUM VON WALDDORF**



**Ort und Lage:**

**72141 Walddorfhäslach, Gustav-Werner-Straße 24**

Zur großen Doppelhaushälfte, aus dem ursprünglichen Baujahr 1797, gehört eine Grundstücksfläche von ca. 238,5 m<sup>2</sup>. Davon bietet die Hoffläche mit ca. 100,5 m<sup>2</sup>, Parkmöglichkeit für 3 Fahrzeuge.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage, im Ortszentrum von Walddorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gegeben. Die Gemeinde Walddorfhäslach hat eine gute Infrastruktur, mit zwei Kindergärten und einer Gemeinschaftsschule, ein kleines Industriegebiet und ein ausgeprägtes und vielfältiges Vereinsleben.

Wer hier wohnt, hat die Möglichkeit zum ruhigen Wohnen auf dem Land, verbunden mit idealer Verkehrsanbindung an die B 27 nach Reutlingen nur 13 km, Tübingen 15 km und Stuttgart 25 km, durch den nahe gelegenen Autobahnzubringer. Den Flughafen Stuttgart erreicht man in 15 - 20 Min.

## Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälfte mit profilierten Tor- und Fenstergewändern hat Denkmaleigenschaft mit der Bezeichnung „Altes Schulhaus II“ und stammt aus dem Jahr 1797. Im Erdgeschoss/Hochparterre befinden sich die Nutzräume und der Heizraum. Von der Straßenseite gelangt man in den Gewölbekeller. Das 1. Obergeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet aktuell ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im 2. Obergeschoss sind zwei weitere Räume ausgebaut und es gibt viel weitere Ausbaufäche. Das gleiche gilt auch für den Bühnenbereich.

## Aufteilung:

### Erdgeschoss / Hochparterre

- Mehrere große Kellerräume – mit separatem Ausgang zur Straße
- Heizraum mit Duschbad (Bad ist renovierungsbedürftig)
- Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss

## Aufteilung:

### Wohnung 1. Obergeschoss:

- Dielen und Flurbereich mit viel Platz für die Garderobe
- Gästetoilette
- Große Küche, daran angeschlossen
- das Esszimmer
- schönes Wohnzimmer mit Holzdielenboden
- Schlafzimmer mit guten Stellflächen
- Duschbad mit WC und Waschbecken sowie zwei Fenster



Treppenhaus



Diele / Flur



**kochen**



**essen**



**wohnen**



**schlafen**



**Duschbad mit WC**





Treppe zum 2. Obergeschoss



**Aufteilung:  
Wohnung 2. Obergeschoss**

- zwei ausgebaute Zimmer
- viel weitere Ausbaumöglichkeiten



Zimmer 1





Zimmer 2



Ausbaureserven

### Durchgeführte Instandhaltungen:

- Einbau einer Ölzentralheizung
- Austausch der Fenster (weitgehend)
- Einbau behindertengerechtes Duschbad
- Instandsetzung der Elektrik - teilweise
- Erneuerung der Dachziegel mit Einbau von Dachflächenfenstern

**Kaufpreis: VB**

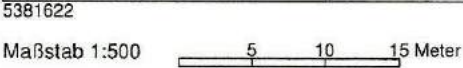
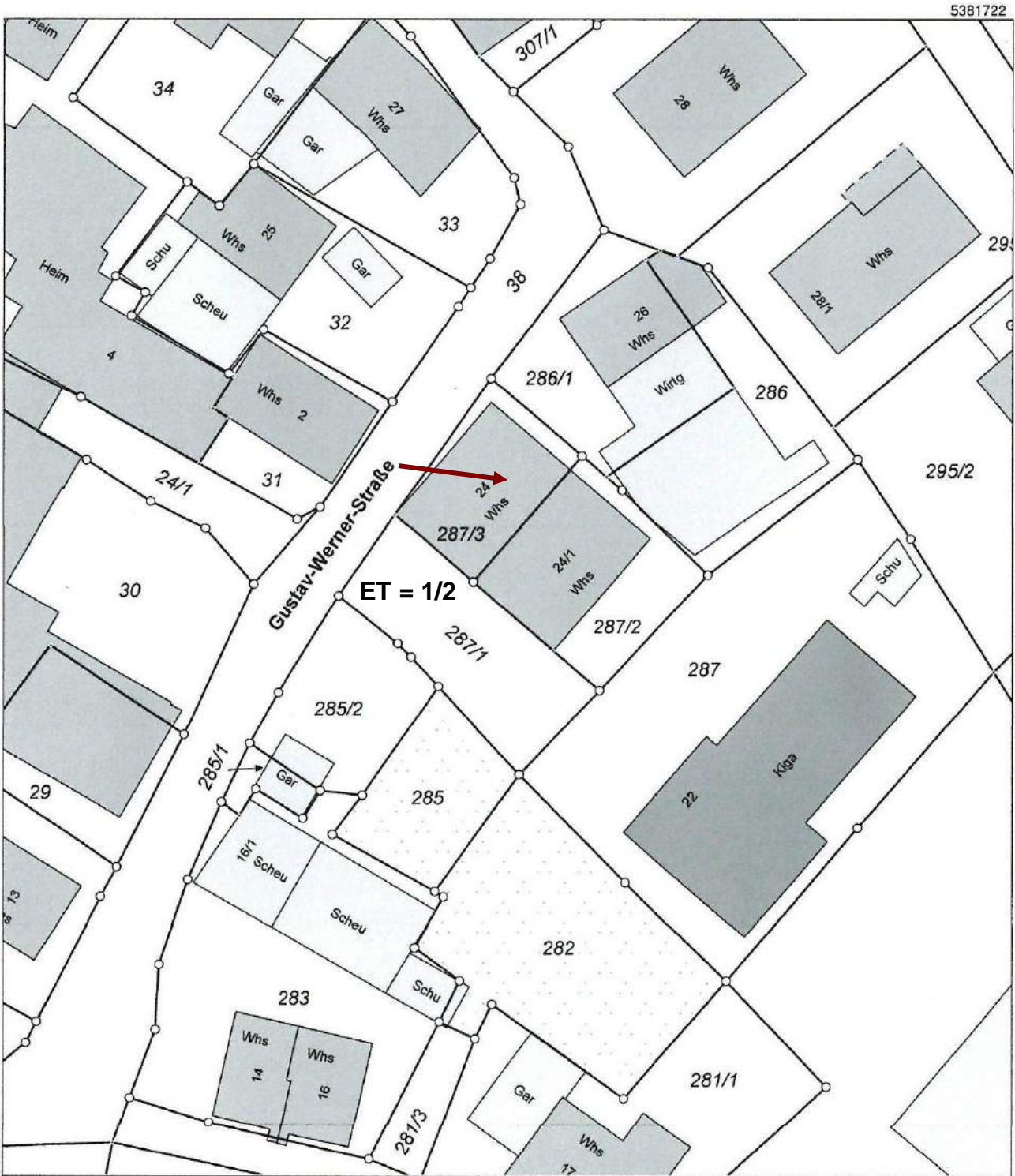
**€ 258.000,00**

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir 3,57 % incl. MwSt. Vermittlungsprovision aus dem Kaufpreis.



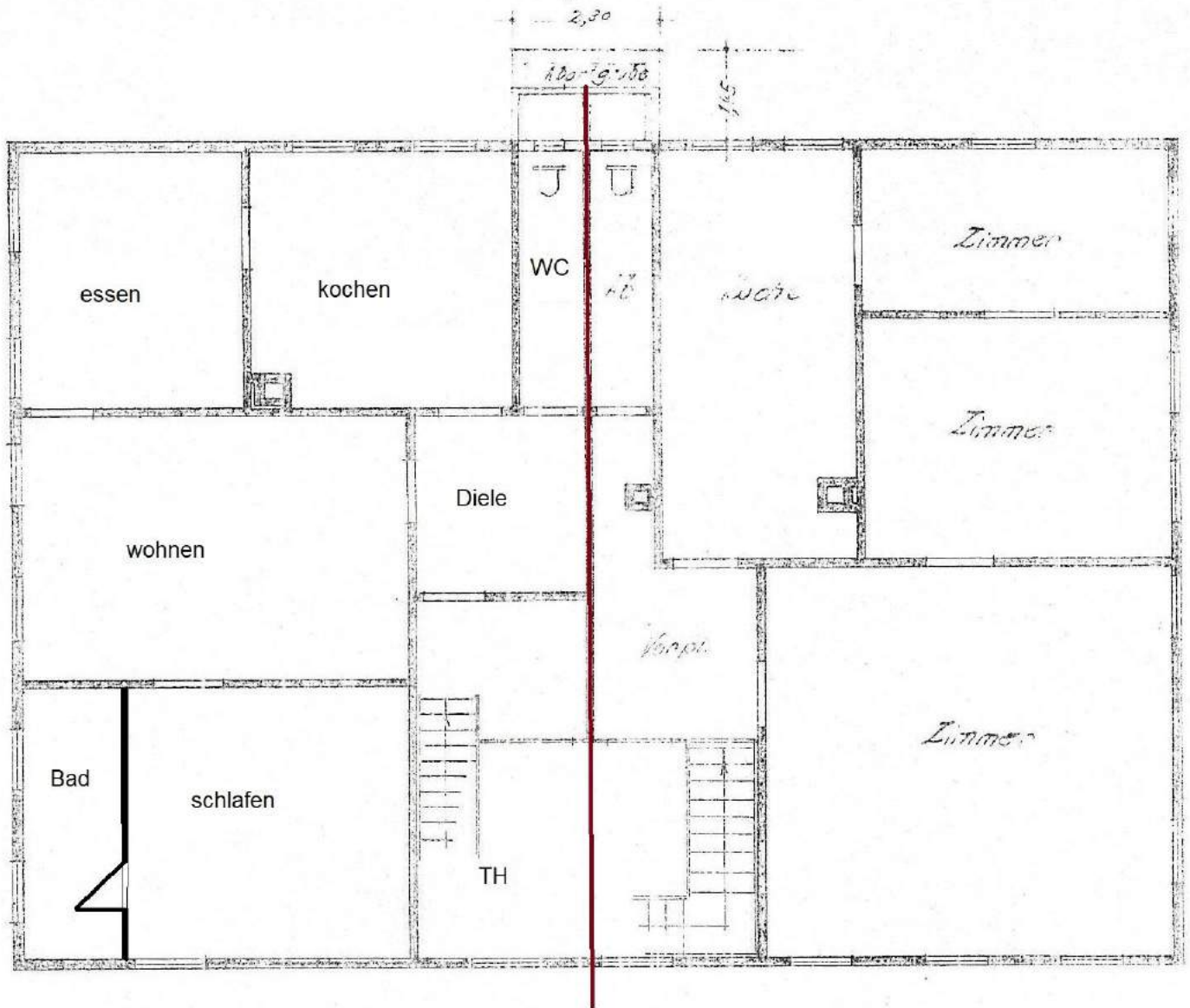
Flurstück: 287/2  
 Flur: Walddorf  
 Gemarkung: Walddorf

Gemeinde: Walddorfhäslach  
 Kreis: Reutlingen  
 Regierungsbezirk: Tübingen



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

- Gemeinde Walddorf • Abortumbau im Lernerwohngebäude  
Grundriss der beiden Wohngeschosse, M. = 1:100.

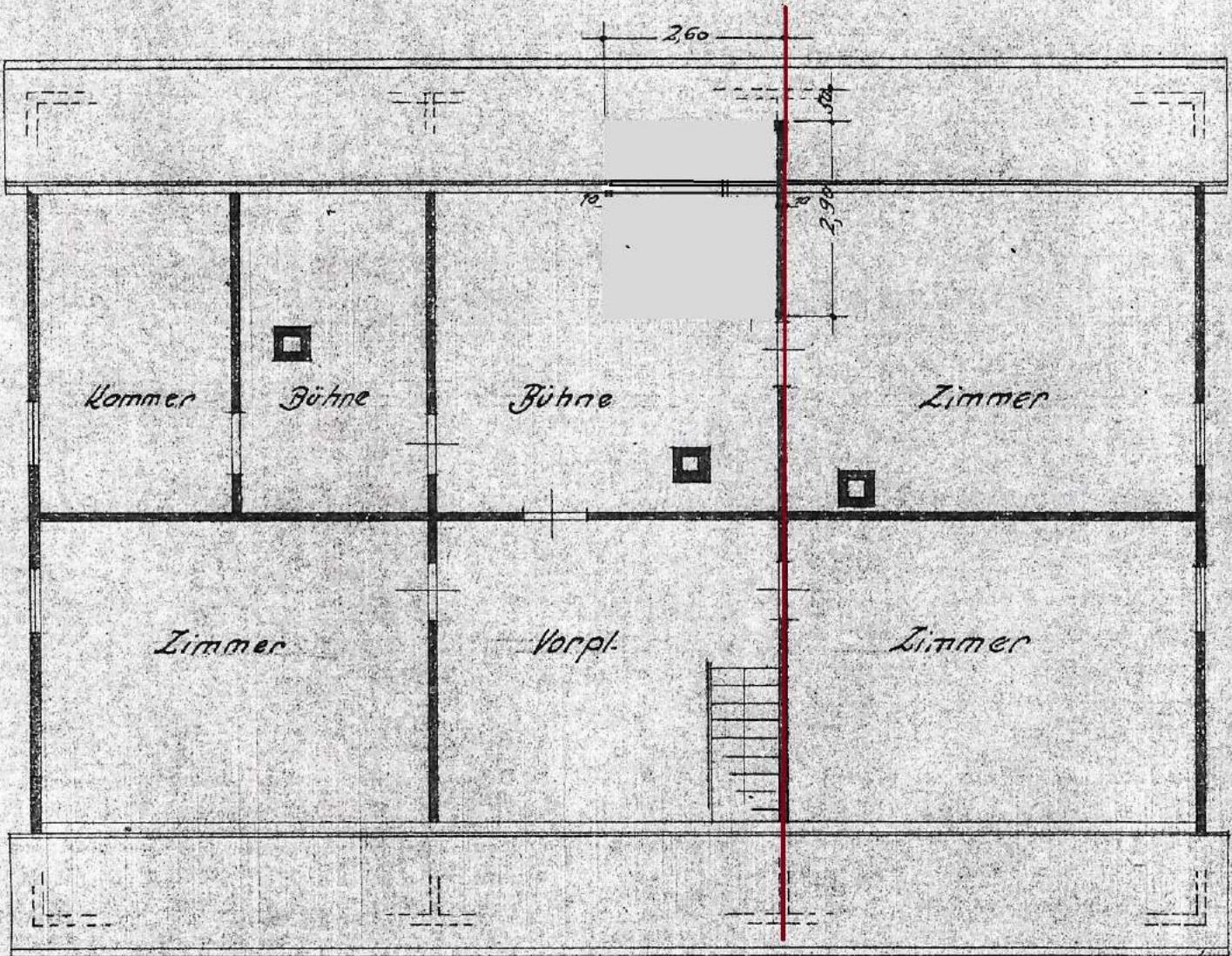


Anerkannt  
am (in Tübingen), den 3. Juli 1947.  
Bürgermeisteramt

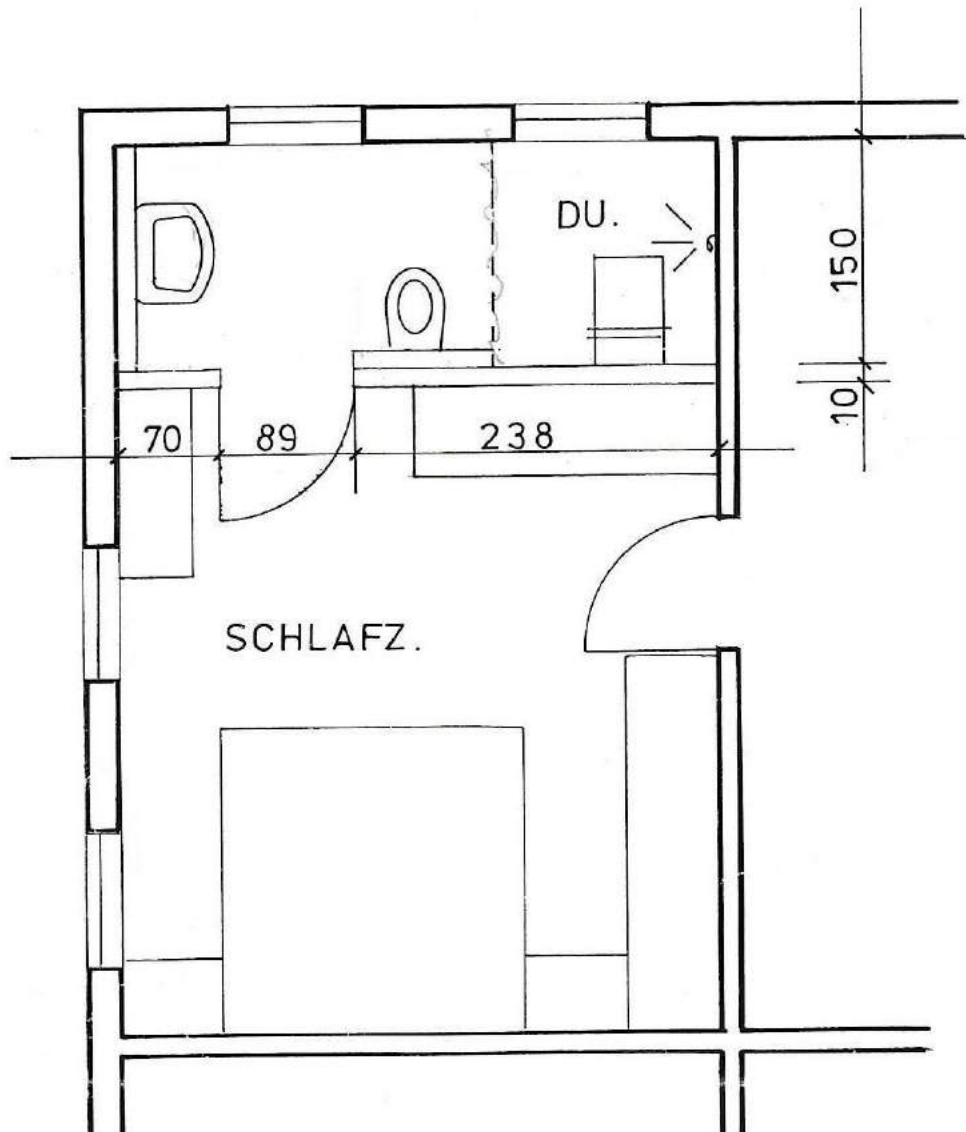
Gefertigt  
Tübingen, den

Gemeinde Walddorf • Bod- u. Aborteinbau im Lehrerwo

Dachgeschoss • M. = 1:100.







Bauvorhaben:

Einbau einer Behinderten-Dusche  
 Gustav-Werner Str. 24  
 72141 Walddorfhäslach

Walddorfhäslach, 02.08.01

M 1/50

Bauherr:

Planverfasser:

Gustav - Werner- Str.24  
 72141 Walddorfhäslach

Hermann Gaiser  
 Erlenstr. 18  
 72141 Walddorfhäslach  
 Tel. 07127/33197

Das Haus ist frei und kann nach Kaufabwicklung kurzfristig übernommen werden.

