

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921

Provisionsfrei: freist. 1-2FH, Balk. & Terr.,  
überw. saniert, gr. Garten, 2 Garagen,  
Feldrandlage,.



Ort:

75045 Walzbachtal / Jöhlingen

Beschreibung:

Gebäudehülle energetisch saniert.

Perfektes Familienheim, mit Ausbaureserve

In sonniger Halbhöhenlage wurde die freistehende Immobilie 1963/64 in massiver Bauweise auf einem 802 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Preis/Kauf:

549.000,00 €

Wohnfläche:

142 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:

6

Grundstücksfläche:

802 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautiön:

Courtage 0 % inkl. MwSt

Anbieter:

immoBLU GmbH

Frau Iuliana Scherf

Bahnhofstraße 11

76356 Weingarten (Baden)

Telefon: 004972138134027

Telefax: 0721 381340 34

iuliana.scherf@immoBLU.de

www.immoBLU.de

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.

Erdgeschoss (3ZKBB-Hauptwohnung):

- ca. 90,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- 2 ( Schlaf)-Zimmer
- gemütliche Wohn-Küche
- Tageslichtbadezimmer, WC separat
- Abstellkammer
- geräumige Diele

Dachgeschoss (2-3ZKBB ELW):

- ca. 52m<sup>2</sup> (bis 72m<sup>2</sup> mgl.) Wohnfläche
- wurde als Einliegerwohnung geplant
- 2 (3) Zimmer
- Balkon mit Zugang von einem Zimmer sowie von der Wohnküche
- Wohn-Küche mit Zugang zum Balkon, als weiteres Zimmer nutzbar
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen , Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921



Beschreibung (Forts.):

und WC

- Abstellkammer
- ein Teil des Dachgeschosses ist nicht ausgebaut: ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzliche Ausbaureserve

Untergeschoss:

- voll unterkellert
- integrierte Garage
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Zugang zum Garten
- 3 großzügige Kellerräume

Über eine gepflasterte Zufahrt gelangen Sie bequem zur zweiten Garage.

Das großzügige Grundstück ist gepflegt. Der Vorgarten ist terrassiert und mit verschiedenen Sträuchern, Büschen und Stauden abwechslungsreich bepflanzt. Der hintere Teil ist mit einer nahezu ebenen Rasenfläche angelegt. Ein großer gepflasterter Freisitz bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ( Stellplätze, Sitzgelegenheit, Grillplatz, Spielbereich....). Die leichte Hanglage wird mit eigenem Zuweg ausgeglichen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich am Ortsausgang von Jöhlingen Richtung Wössingen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Blumengeschäft, Buchhandlung, nette Gastronomie, Arzt und Apotheke können Sie gut fußläufig erreichen.

Zahlreiche Vereine, u.a. Sportvereine, Musikverein, sowie die



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921



**Lage (Forts.):**

geographische Lage tragen zu einer vielfältigen Freizeitgestaltung ein.

Grundschule und Kindergärten sind vor Ort, weiterführende Schule befinden sich in den Nachbargemeinden Bretten und Pfinztal und sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ( Buslinie 159 Pfinztal- Weingarten, Buslinie 121 Stutensee-Blankenloch/ KIT, S4 KA-HN). Die Haltestelle Jöhlingen-West ist ca. 700 Meter entfernt.

Über die B293 haben Sie gute Anbindung an das regionale/ überregionale Straßennetz. Die Autobahnauffahrt KA-Nord ist nur 11 Kilometer entfernt.

**Ausstattung:**

Teilsaniert

- Fassadendämmung (WDVS) vorhanden
- Dacheindeckung 2012 mit hochwertigen Ton-Ziegel
- hochwertige Aufsparrendämmung plus Zwischensparrendämmung
- Blechenerarbeiten tlw. in Kupfer
- energiesparende Dachflächenfenster
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Edelstahl-Balkongeländer ( EG + DG)
- Edelstahl-Handlauf ( Hauszugang und Außentreppe zum Keller)
- 2 moderne, helle Tageslicht-Bäder
- Strom überwiegend erneuert

sonstige Ausstattung

- Bauweise



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen , Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921



**Ausstattung (Forts.):**

massiv

- Dachsparren Holz, Eindeckung Ton

Zwischendecken massiv

- Kabelanschlußvorhanden

- Elektrozentralheizung mit zentraler

Warmwassererwärmung, Heizkörper in den Räumen, Baujahr ca. 1991

- Holztürentüren

- im Haus integrierte Garage mit elektrischem Tor

- separate geräumige Garage mit Fenster und Strom

es sind geringe Renovierungsarbeiten erforderlich:  
Malerarbeiten, Bodenbeläge

**Sonstiges:**

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Die Immobilie wird für den Käufer provisionsfrei angeboten.

Bitte vergessen Sie nicht uns Ihre Telefonnummer zukommen zu lassen - Termine werden ausschließlich telefonisch vereinbart.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921



Sonstiges (Forts.):  
werden.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit wir problemlos mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Vielen Dank!

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich.

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 138.38

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert:



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110195

Anbieter-Objekt-ID: PS-13921



Erdgeschoss



1. Untergeschoss

Energiedaten (Forts.):

65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de