

Immo-ID: 110321
Anbieter-Objekt-ID: StS-14013



Preis/Kauf:
549.000,00 €

Wohnfläche:
358 m²

Anzahl Zimmer:
12

Grundstücksfläche:
709 m²

Courtage/Kautiön:
Courtage 2,38 inkl. 19 MwSt.

Anbieter:
immoBLU GmbH
Herr Konstantin Scherf
Bahnhofstraße 11
76356 Weingarten (Baden)
Telefon: 004972138134023
Telefax: 0721 381340 34
konstantin.scherf@immoBLU.de



Anlageobjekt mit Potential: san.bed.MFH,
gr.GS+mögl.NB in 2.Reihe

Ort:
76356 Weingarten

Beschreibung:
Besichtigungen finden nach den Osterferien ab 13.04.2026
statt.

Das Anwesen wird nicht zum Festpreis verkauft. Nach
Besichtigung dürfen Sie einen Preisvorschlag unterbreiten.
Nur Vorschläge mit -zunächst auch unverbindlicher -
Finanzierungsbestätigung werden akzeptiert .

Projekt mit großem Potenzial

Sanierungsobjekt Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von
Weingarten

Ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen,
Eigenbedarf+Teilvermietung

Pluspunkte:
- viel Wohnfläche
- großes, sonniges Grundstück: 703 m²
- attraktive Lage
- Neubau in zweiter Reihe möglich
- wird komplett frei übergeben

Die angebotene Immobilie besteht aus einem Haupthaus und
einem Hinterhaus/Seitenanbau.
Das teilunterkellerte Haupthaus besteht aus 3- 5



 **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: 110321

Anbieter-Objekt-ID: StS-14013



Beschreibung (Forts.):

Wohneinheiten auf 2 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss mit ca. 261 m² Wohnfläche.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und wird auf ca. 1900 geschätzt. Ein Teil des Kellers dürfte deutlich älter sein.

Im Seitenanbau (aus den 1960iger Jahren) sind 2 Wohneinheiten mit ca. 97 m² Wohnfläche untergebracht. das Gebäude ist vollunterkellert.

Die Häuser haben 2 unterschiedliche Heizsysteme: das Vorderhaus wird mit Ölelzelöfen, das Hinterhaus mit Nachtspeicheröfen beheizt. Daher gibt es 2 Energieausweise.
Energiebedarf Vorderhaus: 347,14 kWh/ (m²*a)
Energiebedarf Hinterhaus: 369,99 kWh/ (m²*a)

Optionale Wohnflächenoptimierung: Ein Abriss des Seitenanbaus macht den Weg frei für einen Neubau in zweiter Reihe mit deutlich mehr Wohnfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 73 `Kanalstraße/ Gartenstraße` .

Garten: Das sonnige, ebene Grundstück mit überdachtem Sitzbereich und Gartenhaus ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und Hobby.

Die Immobilie ist z.T. eigengenutzt und wird komplett frei übergeben. Sie bietet somit die perfekte Grundlage für eine umfassende energetische Sanierung und eine damit verbundene Aufwertung der Immobilie.



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: 110321

Anbieter-Objekt-ID: StS-14013



Lage:

Weingarten, das gemütliche Weindorf im nördlichen Landkreis von Karlsruhe, bietet Ihnen alles, um sich hier wohlfühlen: schöne topographische Lage: Weinberge, Wiesen, Wälder, Weingartener Moor, Baggersee
diverse Einkaufsmöglichkeiten (Bäckereien, Metzger, Supermärkte, Floristik, Buchladen....)
nette Gastronomie
Apotheken, Arztpraxen, Ärztezentrum in Laufnähe
S-Bahnhaltestelle (Richtung Karlsruhe - Heidelberg - Odenheim- Menzingen) und Bushaltestelle (Richtung Blankenloch, Staffort bzw. Jöhlingen/ Berghausen)
gute Anbindung an das regionale/ überregionale Straßennetz über B3 und A5

Ausstattung:

Bei der Immobilie handelt es sich um ein komplettes Sanierungsprojekt mit ordentlicher Grundsubstanz (Haupthaus).
Das Haupthaus wird über Öleinzellöfen, der Seitenanbau über Nachtspeicheröfen beheizt.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über jeweils Elektroboiler.
Die Infrastruktur ist veraltet und nicht mehr zeitgemäß: Erneuerungen von Strom- und Wasserleitungen, Heizung, Sanitär, Boden- und Wandbelägen, Dämmung.....sind notwendig.
Der Großteil der Fenster wurde 2017/ 2018 ausgetauscht.

Noch mehr Wohnfläche können Sie durch den Abriss des



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: 110321
Anbieter-Objekt-ID: StS-14013

Ausstattung (Forts.):

Seitenanbaus und die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Baureihe gewinnen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 73
`Gartenstraße/ Kanalstraße`

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 Energieausweise können bei Besichtigung eingesehen werden.

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

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Beurkundung verdient und fällig. Freiwillige Information: Mit dem Verkäufer wurde eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe vereinbart.

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



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: 110321
Anbieter-Objekt-ID: StS-14013

Sonstiges (Forts.):
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: 347.14
Befeuerungsart: Öl
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: 65.50
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja
Energiepass Kennwert: 118.00
Energieausweistyp: 3
Zustand des Objekts: vollständig



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: 110321
Anbieter-Objekt-ID: StS-14013

Energiedaten (Forts.):
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