

Immo-ID: 110344
Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



Preis/Kauf:
549.000,00 €

Wohnfläche:
208 m²

Anzahl Zimmer:
7

Grundstücksfläche:
283 m²

Courtage/Kautions:
Courtage 2,618 % inkl. 19 % MwSt.

Anbieter:
immoBLU GmbH
Frau Iuliana Scherf
Bahnhofstraße 11
76356 Weingarten (Baden)
Telefon: 004972138134027
Telefax: 0721 381340 34



Riesen-Terrasse statt Garten: Perfektes Familienheim mit Balkon, Kachelofen, Doppelgarage, Carport.....seeehr hell

Ort:
76356 Weingarten

Beschreibung:
Einziehen, ankommen, wohlfühlen !
Wohnen im Herzen von Weingarten zentrale & ruhige Lage

Raumwunder
Großzügiges Architekten-Reihenmittelhaus mit riesiger Terrasse, Frühstücksterrasse/- Vorgarten, Balkon, Doppelgarage + Carport:

Erdgeschoss:
- großzügiges Wohnen: Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen, fließender Übergang zum lichtdurchfluteten Esszimmer
- von hier Zugang über große Schiebelelemente zur riesigen Sonnenterrasse (ca. 80 m²) in Süd-West-Ausrichtung als perfekte Alternative zum Garten
- Küche, ausgestattet mit geräumiger Einbauküche
- helles Gäste-/ Arbeitszimmer
- Eingangsbereich/ Diele/ Garderobe
- Tageslicht-Gäste-WC mit Urinal
- eingangsseitiger Vorgarten mit Frühstücksterrasse

über eine Massivholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss:
- Schlafzimmer mit großzügigem Ankleideraum
- zwei (Kinder-) Zimmer, jeweils mit Zugang zum sonnigen Balkon in Südwest-Ausrichtung
- modernes, großzügiges Tageslicht-Familienbadezimmer mit



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: 110344

Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



Beschreibung (Forts.):

Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet, WC und Handtuchwärmer

- elegante Galerie mit Zugang zum sonnigen, großzügigen Balkon (ca. 12m²). Hier ebenfalls elektrische Markise

Dachgeschoss:

- hochwertige Staufläche

- gut belichtet mittels 2er Gauben, Velux-Dachflächen-Fenster und seitlichen Lichtbändern

könnte teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut werden

Untergeschoss:

- zusätzlicher Außenzugang (zweite Haustüre)

- beheizt ausser Kühlraum/ Weinkeller

- gefliest, z.T. Parkett-Boden

- neuwertiges Schlafzimmer (ca. 17 m²)

- modernes, neuwertiges Duschbad (von 2021), WC, Waschtisch, Badmöbel, Fenster, bodengleiche Dusche

- Heiz-/ Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- perfekt für Weinliebhaber: Kühlraum

- zwei geräumige Hobbyräume

- große Werkstatt/ Fahrradabstellraum

- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor

- Carport direkt am Haus

Der immoBLU-Beitrag zum Familienglück: stark reduzierte Maklerprovision: nur 2,2% zzgl. MwSt



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: 110344

Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



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....)

vielfältige 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

Die Immobilie liegt in ruhiger Innerortslage von Weingarten.

Ausstattung:

Reihenmittelhaus in solider Massiv-Bauweise:

- Baujahr 1991
- Hausbreite: großzügige 11 Meter = sehr viel Fensterfläche/ sehr hell !!
- viel Platz: ca. 182 m² Wohnfläche + 121 m² Nutzfläche
- effiziente Gasbrennwerttherme 2018
- elektrische Markisen
- energiesparende Fenster überwiegend von 2009, teilweise mit Mosquito-Schutz
- extravagante Gauben in Dreiecksform
- hochwertige Echtholz-Böden in den Wohn- und Schlafräumen
- pflegeleichte Fliesen in Diele, Flur, Bädern und Gäste-WC



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: 110344

Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



Ausstattung (Forts.):

- großzügiges Komfort-Familienbadezimmer im DG mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschtisch in Granitplatte eingelassen, Handtuchwärmer und WC
- modernes Duschbad mit WC im UG, 2021 saniert
- große, gepflegte Einbauküche
- zusätzliche Heizquelle: gemütlicher Kaminofen mit Ofenbank, ideal für die Übergangszeit und die Extraportion Gemütlichkeit
- perfekte Gartenalternative: ca. 80 m² Sonnenterrasse, teils mit elektr. Markise beschattet, mit bepflanzten Blumenkübeln umrandet
- Sonnenbalkon mit Markise
- Klimafreundlich: Zisterne für die Pflanzenbewässerung

Parkplatzsuche ade:

- 2 Garagen im Haus
- 1 Carport direkt am Haus

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.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und kann bei Besichtigung eingesehen werden. EEK: D

Bitte vergessen Sie nicht uns Ihre Telefonnummer zukommen



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: 110344

Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



Sonstiges (Forts.):

zu lassen - Termine werden ausschließlich telefonisch vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 2,618 % 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 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: 109.94
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 2012
Energiepass Wertklasse: D
Energiepass Wärmewert:



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

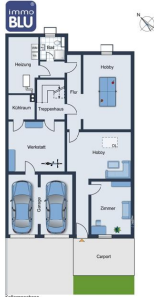
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110344

Anbieter-Objekt-ID: StS-14025



Dachgeschoss

Energiedaten (Forts.):

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 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