

Immo-ID: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078



Preis / Kauf:
729.000,00 €

Wohnfläche:
221 m²

Anzahl Zimmer:
7

Grundstücksfläche:
986 m²

Courtage / Kautions:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt

Anbieter:
immoBLU GmbH
Herr Konstantin Scherf
Bahnhofstraße 11
76356 Karlsruhe-Weingarten
Telefon: 004972138134023
Mobil: 004972446098113

Telefax: 004972138134024
konstantin.scherf@immoBLU.de
www.immoBLU.de

1-3FH, sonnige Top--Weinberg-Lage,
freistehend, Balkon, Terrassen, gr. Garten,
Doppelgarage, ...

Ort:
76356 Weingarten

Beschreibung:
Die ersten Besichtigungen finden am 11.9./12.9.26 statt !!

Wohnen in bester Sonnenlage auf der Setz - direkt am
Weinberg
Perfektes Familienheim: Viel Wohnfläche, großes Grundstück

In sonniger Aussichtslage, am Rande der Weinberge, wurde
die freistehende Immobilie 1976 in Massivbauweise auf einem
986 m² großen Hanggrundstück errichtet.
Die Immobilie punktet mit guter Bausubstanz, großzügiger
Wohnfläche, durchdachten Grundrissen und zusätzlicher
Ausbaufäche im Dachgeschoss (ca. 88 m²).
Sie wurde als Einfamilienhaus genutzt, kann aber zu einem 2-
3 Familienhaus um-/ausgebaut werden.

Aufteilung:
Gartengeschoss:
großzügiges Zimmer mit ebenerdigen Zugang zur Terrasse
und zum Garten
2 (Schlaf-) Zimmer
alle 3 Zimmer sind nach Süden ausgerichtet
Badezimmer mit Dusche, 2 Waschtischen und WC
2 Abstellräume
geräumige Waschküche mit

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.
www.immoBLU.de



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: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078



Beschreibung (Forts.):

Tageslicht

Heizkeller

Obergeschoss:

lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer
beide mit Zugang zum überdachten Sonnenbalkon

Küche mit Zugang zur praktischen Speisekammer

2 (Schlaf-) Zimmer mit Zugang zur Terrasse

Hauswirtschaftsraum/ Büro mit Zugang zur Terrasse

Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch
separates WC

Dachgeschoss:

großzügige Ausbaufäche (ca. 88 m² Wohnfläche möglich)

ideal auch für eine eigenständige Wohneinheit

Garage

Doppelgarage mit zusätzlichem Platz für Fahrräder, Anhänger
Werkstatt.....

2 Stellplätze im Freien vor der Garage

Die Ausstattung und der Gebäudezustand gehen überwiegend
auf das Baujahr 1976 zurück.

Eine grundlegende Sanierung ist erforderlich.

Garten

vorderer Garten in Süd-Westausrichtung, Rasenfläche mit
blickdichter Heckenbepflanzung, begehbar vom



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

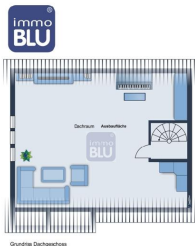
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078



Beschreibung (Forts.):

Gartengeschoss

hinterer Garten in Nord-Westausrichtung, grenzt an die Weinberge, unverbaubarer Blick, direkter Zugang vom Obergeschoss

Lage:

Weingarten - das gemütliche Weindorf. Gefragte Wohn-Gemeinde im nördlichen Landkreis Karlsruhe zwischen Karlsruhe und Bruchsal. Zur Autobahn 5 sind es nur wenige Minuten.

Wohngebiet auf der Setz - beste Sonnenlage.

In seinem charmanten Ortskern finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad sowie Kindergärten, Grundschule und Gemeinschaftsschule. Alle weiterführenden Schulen in Karlsruhe, Blankenloch und Bruchsal sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Rheintalbahn verkehrt zwischen Karlsruhe und Heidelberg mit Haltepunkt Weingarten/ Bahnhof (1km). Der Bahnhof ist mit dem Bus gut erreichbar, die Bushaltestelle ist nur 250 Meter entfernt.

Zahlreiche Vereine und die Nähe zum Naturschutzgebiet Weingartener Moor und zum Baggersee tragen zu einem reichen Freizeitangebot bei.



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: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078

Ausstattung:

freistehendes Einfamilienhaus
zum 2-3 Familienhaus um- bzw. ausbaubar
besten Sonnenlage auf der Setz
ruhiges Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr
Randlage, am Fuße der Weinberge
986 m² Grundstück in Hanglage
ca. 212 m² Wohnfläche
+ ca. 88 m² Ausbaufäche im Dachgeschoss
ca. 48 m² Nutzfläche
7 Zimmer
2 Badezimmer
1 Gäste-WC
Terrassen und Balkon
große Doppelgarage

Die Ausstattung und der Gebäudezustand gehen überwiegend auf das Baujahr 1976 zurück.

Instandhaltungs- und einige Modernisierungsarbeiten, wie der Einbau einer Gasheizung 1993, wurden durchgeführt.

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 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: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078

Sonstiges (Forts.):
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 3,57 % 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.



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: 110402

Anbieter-Objekt-ID: KS-14078

Energiedaten (Forts.):
Energieausweises: Bedarf
Endenergiebedarf: 258.41
Befeuerungsart: Gas
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 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