

Immo-ID: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



## Sonnige Aussichtslage: freistehendes 3-FH mit großem Garten

Ort:

76356 Weingarten

Beschreibung:

Sonnenverwöhnte Höhenlage

Kapitalanlage, Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen....,

Freistehendes 3 FH mit großem, herrlichem Garten

Das Haus wurde 1970 in Massivbauweise auf einem 923 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die 3 Wohnungen punkten mit zweckmäßigen Grundrissen und großzügiger Raumaufteilung.

Aufteilung:

Gartengeschoss:

1 großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse, 2 ( Schlaf ) - Zimmer, Küche, Tageslicht-Duschbad mit Platz für Waschmaschine und Trockner, Abstellkammer.

Für diese Wohnung ist ein Nießbrauch/Leibrente für ein hochbetagtes Ehepaar im Grundbuch eingetragen.

1 großer Hobbyraum, 1 Heizungs- und 1 Abstellraum mit Waschmaschinenplätzen , 2 weitere, große Abstellräume unter der Garage, einer davon mit Zugang zum Garten

Erdgeschoss:

1 großzügiges Wohnzimmer mit Balkon und fließendem Übergang zum Esszimmer und der offen gestalteten Küche, 3

Preis/Kauf:  
739.000,00 €

Wohnfläche:  
265 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
10

Grundstücksfläche:  
923 m<sup>2</sup>

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

Anbieter:

immoBLU GmbH

Herr Konstantin Scherf

Bahnhofstraße 11

76356 Karlsruhe-Weingarten

Telefon: +49 721 381 340 - 23

Mobil: 07244/6098113

Telefax: 0721/38134034

konstantin.scherf@immoBLU.de

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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



**Beschreibung (Forts.):**

( Schlaf)-Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, separates WC.

Diese Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei.

**Dachgeschoss:**

1 großes Wohnzimmer mit Balkon, 2 ( Schlaf)-Zimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Küche und 1 Abstellraum.

Diese Wohnung wird ebenfalls nach Absprache frei.

Als Parkmöglichkeiten stehen Ihnen eine überlange Garage mit elektrisch betriebenen Sektionaltor und 3 weitere Stellplätze im Freien direkt am Haus zur Verfügung.

Der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten in Hanglage mit toller Aussicht bietet viel Platz für Spiel, Spaß und Freizeit. Er wurde bereits terrassiert.

Er ist abwechslungsreich mit Bäumen, Sträuchern, Büschen und einer Rasenfläche angelegt.

**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,



**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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



**Lage (Forts.):**

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).

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

**Ausstattung:**

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zwischenzeitlich größtenteils modernisiert:

- Gasbrennwerttherme mit solarer Unterstützung von 07.2013
- 2 -fach isolierverglaste Kunststoffenster ( überwiegend ausgetauscht)
- modernisierte Badezimmer im UG ( Dusche, Waschtisch und WC), EG ( Badewanne, Eckdusche, Waschtisch, WC Badmöbel) und im DG mit Badewanne mit Duschoption, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss
- im EG moderne, große Einbauküche mit Elektrogeräten



**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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



#### 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 werden.

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.

Bitte haben Sie Verständnis, daß wir unsere Termine ausschließlich telefonisch vereinbaren - hierzu wäre es praktisch Ihre Telefonnummer einsehen zu können.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich.

#### Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 188.70

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1982

Energiepass Wertklasse: E

Energiepass Wärmewert: 199.00

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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



Energiedaten (Forts.):

159.00

Baujahr: 1977

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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: 109983

Anbieter-Objekt-ID: StS-13776



Darlegung



**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