

Immo-ID: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



Provisionsfrei: 1-2FH, freistehend, Balkon,
Terrasse, großer Garten, 2 Garagen,
Feldrandlage,...

Ort:

75045 Walzbachtal / Jöhlingen

Beschreibung:

Perfektes Familienheim, teilsaniert, mit Ausbaureserve

In sonniger Halbhöhenlage wurde die freistehende Immobilie 1963/64 in massiver Bauweise auf einem 802 m² großen Grundstück errichtet.

Preis / Kauf:

549.000,00 €

Wohnfläche:

145 m²

Anzahl Zimmer:

6

Grundstücksfläche:

802 m²

Courtage / Kautions:

Courtage 0 % inkl. MwSt

Anbieter:

immoBLU GmbH

Frau Iuliana Scherf

Bahnhofstraße 11

76356 Weingarten (Baden)

Telefon: 0721 381 340 - 27

Telefax: 0721 381 340-34

iuliana.scherf@immo-blut.de

www.immoblu.de

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.

Erdgeschoss (3ZKBB-Hauptwohnung):

- ca. 91 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- 2 (Schlaf)-Zimmer
- gemütliche Wohn-Küche
- Tageslichtbadezimmer
- separates Gäste-WC
- Abstellkammer
- geräumige Diele

Dachgeschoss (2-3ZKBB ELW):

- ca. 55m² (bis 75m² 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: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



Beschreibung (Forts.):

und WC

- Abstellkammer
- ein Teil des Dachgeschosses ist nicht ausgebaut: ca. 20 m² 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: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



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-Ziegeln
- Blechenerarbeiten in Kupfer
- Dachflächenfenster
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Edelstahl-Balkongeländer (EG + DG)
- Edelstahl-Handlauf (Hauszugang und Außentreppe zum Keller)
- 2 helle Tageslicht-Bäder
- Strom teilweise erneuert

sonstige Ausstattung

- Bauweise massiv
- Dachsparren Holz, Eindeckung Ton
- Zwischendecken



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: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



Ausstattung (Forts.):

massiv

- Kabelanschlußvorhanden
- Elektrozentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung, Heizkörper in den Räumen, zusätzlicher Ofen im Wohnzimmer, Baujahr ca. 1991
- Holztürentüren
- im Haus integrierte Garage mit elektrischem Tor
- separate geräumige Garage mit Fenster und Strom

es sind 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 werden.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit



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: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



Sonstiges (Forts.):

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: 302.94

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 2015

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1980

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 116.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts:



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: 110166

Anbieter-Objekt-ID: PS-13875



Entgegenüber



Energiedaten (Forts.):
gepflegt

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