

Immo-ID: 110244
Anbieter-Objekt-ID: StS-13944

Gegen Gebot: freistehend, großer Garten,
Balkon, Garagen.....



Ort:
75045 Walzbachtal / Jöhlingen

Beschreibung:
Verkauf gegen Gebot

Offene Besichtigung am Samstag, den 09.08.2025 von 14:00
Uhr bis 16:00 Uhr

Perfektes Familienheim mit Ausbaureserve

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

Preis/Kauf:
k.A.
Wohnfläche:
142 m²
Anzahl Zimmer:
6
Grundstücksfläche:
802 m²
Courtage/Kautions:
Courtage 0 % inkl. MwSt

Erdgeschoss (3ZKBB-Hauptwohnung):

- ca. 90,5 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur
Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- 2 (Schlaf)-Zimmer
- gemütliche Wohn-Küche
- Tageslichtbadezimmer, WC separat
- Abstellkammer
- geräumige Diele

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

Dachgeschoss (2-3ZKBB ELW):

- ca. 52m² (bis 72m² mgl.) Wohnfläche
- wurde als Einliegerwohnung geplant
- 2 (3) Zimmer
- Balkon mit Zugang von einem Zimmer sowie von der



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: 110244

Anbieter-Objekt-ID: StS-13944



Beschreibung (Forts.):

Wohnküche

- Wohn-Küche mit Zugang zum Balkon, als weiteres Zimmer nutzbar
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch 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.



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: 110244

Anbieter-Objekt-ID: StS-13944



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 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 erneuert mit hochwertigen Ton-Ziegel
- hochwertige und energiesparende Aufsparrendämmung plus Zwischensparrendämmung
- Blechenerarbeiten tlw. in Kupfer
- energiesparende Dachflächenfenster
- energiesparende Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Edelstahl-Balkongeländer (EG + DG)
- Edelstahl-Handlauf (Hauszugang und Außentreppe zum



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: 110244

Anbieter-Objekt-ID: StS-13944



Ausstattung (Forts.):

Keller)

- 2 moderne, helle Tageslicht-Bäder
- Strom überwiegend erneuert

sonstige Ausstattung

- Bauweise massiv
- Dachsparren Holz, Eindeckung Ton
- Zwischendecken massiv
- Kabelanschlussvorhanden
- el. Zentralheizung sowie zentrale Warmwassererwärmung, Heizkörper in den Räumen
- Holztüren
- im Haus integrierte Garage mit elektrischem Tor
- separate geräumige Garage mit Fenster und Strom



Es sind überschaubare 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



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: 110244

Anbieter-Objekt-ID: StS-13944



Sonstiges (Forts.):
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 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: 138.38
Befeuerungsart: Elektrisch
Baujahr: 2012
Energiepass Wertklasse: D
Energiepass Wärmewert: 88,4
Energiepass Stromwert: 65,5
Baujahr: 1948
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Erdgas



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: 110244

Anbieter-Objekt-ID: StS-13944



Erdgeschoss



Untergeschoss

Energiedaten (Forts.):

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