

Großzügiges, repräsentatives
Zweifamilienhaus in guter,
ruhiger Lage

Objekt Nr. 135, 71554 Weissach i.T.
690.000,00€ VB



Daten

Objekt Nr.	135
Kaufpreis	690.000,00 € VB
Käuferprovision incl. MwSt.	2,38 %
PLZ	71554
Ort	Weissach i.T.
Objektart	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	sehr gepflegt
Baujahr Gebäude	1990
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf Energieeffizienzklasse D	106,1 kWh/(m ² *a)
Energieausweis v.	16.12.2022
Gültig bis	16.12.2032
Baujahr Wärmeerzeuger	1990
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	1
Wohnfläche	ca. 208 m ²
Nutzfläche	ca. 136 m ²
Unterkellert	100%
Grundstücksgröße	ca. 561 m ²
Behindertengerecht	EG ja
Balkon	ja
Wintergarten	ja
Terrasse	ja
Garten	ja
Stellplätze	1 Doppelgarage 4 Freiplätze
Verfügbar	sofort

Objektbeschreibung

Ein sehr schönes, sehr gepflegtes und repräsentatives Zweifamilienhaus in guter, ruhiger und naturnaher Lage in 71554 Weissach i.T. steht zum Verkauf.

Durch die Aufteilung und Größe der beiden Wohnungen bietet sich diese Immobilie zur kompletten Eigennutzung, zur Nutzung als 2-Generationen-Haus oder zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach an. Die EG-Wohnung ist durchweg barrierefrei und somit auch senioren- und behindertengerecht.

Ausstattung

EG: Treppenhaus mit schöner, gepflegter Holzterrasse über alle Stockwerke.

Eingangsbereich EG-Wohnung mit großer Diele mit Zugang zu allen Wohnräumen. Großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer in Süd-/Westausrichtung. Wohn-/Esszimmer mit schönem Kachelofen und mit Zugang zum Wintergarten und zur Küche. Küche mit zeitloser und gepflegter Einbauküche. Von der Küche direkter Zugang zur Speisekammer und zum Hauswirtschaftsraum.

Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet. Großes Schlafzimmer mit Zugang zu einer kleinen Terrasse und zum Garten. Ein Gäste-WC und ein kleiner Raum für Putzutensilien sind ebenfalls vorhanden. Der Kachelofen im Wohn-/Esszimmer wird von der Diele aus mit Holz bestückt. Im Wohn-/Esszimmer sehr schöne Massivholzdecke mit Sichtbalken.

Alle Räume sehr sauber und sehr gepflegt. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern. Fußboden im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer mit Echtholzparkett, alle anderen Räume mit Bodenfliesen. EG-Wohnung barrierefrei und somit senioren- und behindertengerecht. Wohnfläche EG-Wohnung ca. 101 m². Wintergarten ca. 12 m².

DG: Großer, heller Flurbereich mit Zugang zur DG-Wohnung. Großes Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und zur Küche. Großes Schlafzimmer und großes Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Von der DG-Wohnung direkter Zugang zur überbauten Garage. Hier befindet sich ein Nutzraum, der auch als weiterer Wohnraum dienen kann (z.B. Büro). Alle Räume der DG-Wohnung haben sehr schöne, offene Holzbalkendecken.

Alle Räume sehr sauber und sehr gepflegt. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern. Wohnfläche DG-Wohnung ca. 74,6 m². Nutz-/Abstellraum ca. 8 m². Balkon ca. 20 m².

UG: Haus voll unterkellert. Großer Wohnraum mit ca. 28 m² Wohnfläche, mit 2 großen Tageslichtfenstern und bereits vorhandener Heizung und Wasserleitung. Dieser Wohnraum würde sich auch als 1-Zimmer-Wohnung anbieten, da auch ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken im UG vorhanden ist.

Zudem großer Hobbyraum (ca. 28 m²), der unter der Garage liegt, ein Lebensmittelkeller, eine Werkstatt mit angrenzendem Tankraum, Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Gartenraum für die Gartenutensilien mit direktem Zugang zum Garten und ein großer Heizraum mit Waschmaschinenanschlüssen. Wasser-Entkalkungsanlage von 2007.

Für den Weinliebhaber: Sehr schöner, hochwertiger Gewölbekeller mit gewölbter Decke zur optimalen Weinlagerung und natürlich auch für die Lagerung von Lebensmitteln geeignet. Nutzfläche Gewölbekeller ca. 10 m².

Gesamte Nutzfläche UG ca. 124,5 m² zzgl. Wohnraum ca. 28 m² zzgl. Badezimmer ca. 4,3 m².

Garage: große Doppelgarage mit ca. 28 m² Stellfläche für 2 PKW. Elektrisches Garagentor. Strom in der Garage vorhanden, Einbau Steckdose für E-Auto möglich.

Garage voll unterkellert. Der Raum unter der Garage ist der Hobbyraum mit ca. 28 m² im UG. Garage überdacht. Die Überdachung ist der Nutz-/Abstellraum mit ca. 8 m² der DG-Wohnung.

Zusammenfassung Daten

Ca. 561 m² Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer großen Doppelgarage mit Satteldach und Unterkellerung. 2 Stellplätze vor der Garage, 2 Stellplätze neben der Garage.

Die Immobilie ist sehr sauber und sehr gepflegt und kann nach Kaufpreiszahlung sofort übernommen und bewohnt werden.

Haus Baujahr 1989, Erstbezug 1990

Haus Massivbau, sehr gute, massive Bauweise, voll unterkellert

Garage Massivbau, voll unterkellert und überdacht

Grundstücksgröße ca. 561 m²

Wohnfläche EG ca. 101 m² + Wintergarten ca. 12 m²

Wohnfläche DG ca. 74,6 m² + Nutz-/Abstellraum ca. 8 m² + Balkon ca. 20 m²

Wohnfläche UG ca. 28 m² + 4,3 m² Badezimmer

Nutzfläche UG ca. 124,5 m²

Zimmer 5

Badezimmer 3

Küche im EG mit Einbauküche, Speisekammer und Hauswirtschaftsraum



Fenster hochwertige Holzfenster 2-fach-Verglasung v. 1990.
Wintergarten im EG
Terrasse im EG
Balkon im DG
Doppelgarage unterkellert und überdacht, 4 Stellplätze vor dem Haus

Immobilie baujahrestypisch (1990), absolut sauber und sehr gepflegt

Öl-Zentralheizung v. 1990
Energieverbrauchsausweis 106,1 kWh(m².a), Energieeffizienzklasse D.

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Immobilie frei ab sofort

Lagebeschreibung

In sehr angenehmer und ruhiger Lage in 71554 Weissach i.T. – Unterweissach. Nur wenige Gehminuten bis zu Wiesen und Feldern. Sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Lebensmittelmarkt, Banken, Ärzte, Zahnärzte, Metzger, Bäcker etc.
Bis nach Backnang und zur B 14 ca. 5 km.



Haus Ansicht



Haus Eingang u. Doppelgarage



Haus Eingang



Haus Gartenseite



EG Wintergarten u. DG Balkon



Rückwärtiger Zugang Garage



EG Essen, Blick Küche



EG Essen



EG Wohnen, Blick Essen



EG Wohnen



EG Wohnen, Blick Wintergarten



EG Wintergarten



EG Kachelofen im Wohn-/Essbereich



EG Küche



EG Hauswirtschaftsraum



EG Schlafen



EG Bad



EG Diele



DG Wohnen, Blick Essen u. Balkon



DG Wohnen



DG Essen u. Balkon



DG Balkon



DG Küche



DG Schlafen



DG Bad



UG Treppe, Zugang Gewölbekeller



UG Wohnraum



UG Bad



UG Hobbyraum



UG Lebensmittelkeller



UG Heizraum / Waschküche



UG Eingang Gewölbekeller



UG Gewölbekeller



UG Gewölbekeller

**Weitere Informationen und Bilder
gerne auf Anfrage**

Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Immobilienvermittlung

Gisa Nuding

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.