

Schönes und gepflegtes
EFH mit ELW in ruhiger und
naturnaher Lage

Objekt Nr. 150, 71292 Frieolzheim
789.000 Euro Verhandlungsbasis



Daten

Objekt Nr.	150
Kaufpreis	789.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	71292
Ort	Friolzheim
Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	sauber u. gepflegt
Baujahr Gebäude	1996
Massivbauweise	
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	75,7 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis v.	11.03.2020
Gültig bis	10.03.2030
Baujahr Wärmeerzeuger	2017
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger und Befeuerung	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer 7
davon 4 Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer 2

Ein weiteres Bad ist zum Ausbau vorbereitet. Baumaterial vorhanden.

Separates Gäste-WC 1

Wohnfläche EG und DG ca. 205 m²

Nutzfläche Keller etc. ca. 124 m²

Gebäude unterkellert 100%

Grundstücksgröße ca. 513 m²

EG Balkon / direkter Zugang zum Garten
OG Balkon

Garten ja
mit großem Gartenhaus

Doppelgarage und 2 separate Stellplätze

Regenwasserzisterne 6000 Liter
für Gartenbewässerung

Verfügbar nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Ein schönes und gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlicher DG-Einliegerwohnung in sehr guter, ruhiger und naturnaher Lage von 71292 Friolzheim steht zum Verkauf.

Wer auf der Suche nach einer Immobilie für die „große Familie“ ist oder eine Immobilie sucht, die eine zusätzliche Einliegerwohnung zur Mieteinnahme bietet, dürfte hier fündig werden. Auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bieten sich hier an.

Ausstattung

EG: Freundlicher und heller Eingangsbereich mit Treppe zur DG-Wohnung und mit Zugang zur EG-Wohnung.

Die EG-Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für die Familie. Vom großen, offenen Wohn-/Essbereich kommt man auf den ca. 19 m² großen Balkon. Vom Balkon direkter Zugang zum Garten.

Im Wohn-/Essbereich befindet sich der Specksteinofen (Unikat), der für die Wärme in diesen Räumen sorgt. Neben dem Essbereich liegt die Küche mit gepflegter Einbauküche. Zudem gibt es 2 Schlafräume und ein großes, geräumiges Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken sowie ein separates Gäste-WC.

Wohn- und Nutzflächenberechnung EG ca. 115 m².

DG: Die Dachgeschoss-Wohnung ist ebenfalls großzügig gestaltet. Auf diesem Stockwerk befindet sich ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und WC sowie ein großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 61 m²

Hinweis: Neben dieser Wohnung befinden sich noch 2 weitere Zimmer mit Bad. Die beiden Zimmer sind bereits renoviert, das Bad muss jedoch noch fertig gefliest und Dusche und WC angebracht werden. Die Baumaterialien hierfür sind bereits vorhanden. Die Wohnfläche für diese 3 Räume beträgt ca. 29 m².

Die gesamte Wohn- und Nutzflächenberechnung für das DG beträgt ca. 90 m²

Zudem große Bühne mit einer „normalen“ Zugangstreppe (keine Dachluke).

UG: Die Immobilie ist voll unterkellert. Ein Teil der Unterkellerung besteht aus der Doppelgarage, die sich im Gebäude befindet. Von der Garage direkter Zugang zu den anderen Kellerräumen und ins EG. Es gibt einen Hauswirtschaftsraum mit den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, einen Lebensmittelkeller, einen zusätzlichen Abstellraum, den Raum mit der Heizanlage und den Tankraum. Die Nutzfläche beträgt ca. 124 m².

Zusammenfassung Daten

Ca. 513 m² Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung und innenliegender Doppelgarage. Gebäude Massivbauweise.

Haus Baujahr 1996

Massivbauweise, voll unterkellert

Große Doppelgarage ca. 43 m² sowie 2 separate PKW-Stellplätze vor dem Haus

Grundstücksgröße ca. 513 m²

Wohnfläche EG ca. 115 m²

Wohnfläche DG ca. 90 m²

EG und DG-Wohnung Zimmer gesamt 5, davon 3 Schlafräume

2 Badezimmer

1 Gäste-WC mit zusätzlichem Urinal

Einbauküche im EG

Einbauküche im DG

Fußbodenheizung im Bad EG

Zusätzlich im DG zwei weitere Zimmer sowie ein Bad, welches noch nicht ganz fertiggestellt ist. Baumaterialien für das Bad sind vorhanden

Fenster Kunststofffenster 2fach-Verglasung von 1996

EG und DG mit Balkon, im EG direkter Zugang zum Garten

Heizanlage Vissmann Öl-Zentralheizung von 2017

6000 Liter Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung

Gebäude baujahrestypisch. Es stehen keine Sanierungen an. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und sauberen Zustand.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Immobilie frei nach Vereinbarung

Der angegebene Kaufpreis ist Verhandlungsbasis

Lagebeschreibung

In einem sehr schönen, ruhigen und angenehmen Wohngebiet in 71292 Friolzheim liegt diese Immobilie. In nur wenigen Gehminuten ist man in der Natur und im Naturschutzgebiet.

Kurze Wege zu den Geschäften des täglichen Bedarfs. Apotheke, Ärzte, Lebensmitteldiscounter etc. sind gut zu erreichen. Schule und Kitas sind ebenfalls vorhanden.

Friolzheim befindet sich in einer „zentralen“ Lage: Bis Pforzheim ca. 14 km, bis Leonberg ca. 15 km, bis Weissach (Porsche Entwicklungszentrum) ca. 8 km, bis Sindelfingen ca. 26 km. Zur Autobahnauffahrt A8 sind es 3 km.



Vorderansicht



EG Essen, Blick Wohnen



EG Essen, Blick Küche



EG Küche



EG Wohnen, Zugang Balkon



EG Wohnen



EG Wohnen, Specksteinofen



EG Bad mit Wanne u. Dusche



EG Gäste-WC



EG Schlafen



DG Küche



DG Wohnen, Balkon



DG Wohnen, Essen



DG Balkon



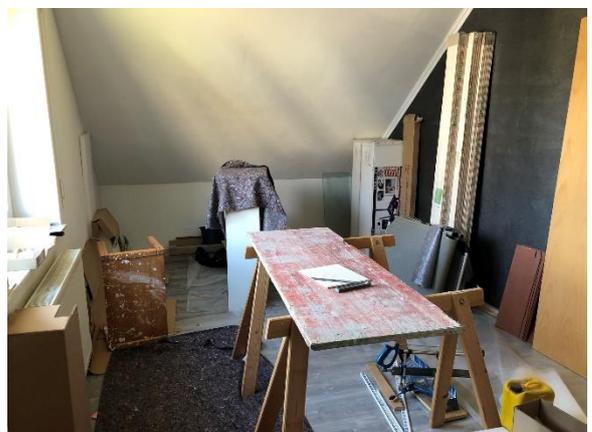
DG Bad mit Wanne u. Dusche



DG Schlafen



DG Bad zum weiteren Ausbau



DG Raum 1



DG Raum 2



UG Hauswirtschaftsraum



UG Lebensmittel



UG Heizanlage



Garten mit Gartenhütte



Garten



Vom EG Zugang Garten



Quellstein im Garten



Naturstein im Garten



Natur in der Umgebung



Natur in der Umgebung





Erdgeschoss

Zugang Garten

Dachgeschoss



Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé 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 der

Nuding Immobilien GmbH

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.