

Schönes, repräsentatives  
2-FH in ruhiger, naturnaher  
Lage

---

Objekt Nr. 154, 71554 Weissach i.T.  
649.000 Euro VB



## Daten

Objekt Nr.	154	Gesamt Zimmer	6
		davon 4 Schlafzimmer	
Kaufpreis	649.000,00 €	und zusätzlich 1 Gästezimmer mit Bad	
Kaufpreis Verhandlungsbasis		im UG	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.	Anzahl Badezimmer	3
PLZ	71554	(EG, DG, UG)	
Ort	Weissach i.T.	Separates Gäste-WC	1
Objektart	Zweifamilienhaus	Wohnfläche EG	ca. 96,11 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche DG	ca. 84,40 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche Keller etc.	ca. 85 m <sup>2</sup>
Zustand	baujahrestypisch, gepflegt	Gebäude unterkellert	100%
Baujahr Gebäude	1986	Grundstücksgröße	ca. 641 m <sup>2</sup>
	Massivbauweise	Erdgeschoss mit großer Terrasse	
Energieausweis	Bedarfsausweis	Dachgeschoss mit großem Balkon	
Endenergiebedarf	159,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Garten	ja
Energieeffizienzklasse	E	Doppelgarage in Massivbauweise,	
Energieausweis v.	09.09.2025	mit Satteldach und	
Gültig bis	09.09.2035	darunterliegendem Stauraum	
Baujahr Wärmeerzeuger	2015	2 davorliegende Stellplätze	
lt. Energieausweis		EG-Wohnung derzeit noch vermietet,	
wesentlicher Energieträger und		frei nach Vereinbarung	
Befuerung	Heizöl	DG-Wohnung bereits leerstehend	
Heizungsart	Zentralheizung		
		Verfügbar	nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung

Ein schönes 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. Eine große Doppelgarage mit 2 davorliegenden Stellplätzen und ein schön angelegter Garten runden diese Immobilie ab.

## Ausstattung

**EG:** Treppenhaus mit schöner, gepflegter Holztreppe über alle Stockwerke. Eingangsbereich EG-Wohnung mit Zugang zu allen Wohnräumen.

Großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer in Süd-/Westausrichtung. Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin und mit direktem Zugang zur schönen Terrasse und zum sehr schön angelegten Garten. Die Küche ist geräumig und bietet auch Platz für eine kleine Frühstücksecke. Großes, modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Es gibt noch zwei große Schlafräume und ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Alle Räume sauber und gepflegt. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern. EG-Wohnung barrierefrei und somit senioren- und behindertengerecht.

Wohnfläche EG ca. 96,11 m<sup>2</sup>.

**DG:** Geräumiger Flurbereich mit Zugang zu allen Wohnräumen. Großer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Küche mit Einbauküche und nebenliegender Speisekammer. Zudem zwei große Schlafräume und ein großes Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Alle Räume sauber und gepflegt. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern.

Wohnfläche DG ca. 84,40 m<sup>2</sup>.

**UG:** Haus voll unterkellert. Es gibt mehrere Nutzräume, eine Waschküche und den Heizraum. Zudem wurde vor ein paar Jahren ein großer Raum zu einem Gästezimmer umgebaut, mit nebenliegendem kleinen, aber modernen Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Das Gästezimmer hat ein großes Tageslichtfenster. Nutzfläche UG ca. 85 m<sup>2</sup>.



**Garage:** große Doppelgarage mit ca. 36 m<sup>2</sup> Stellfläche für 2 PKW. Elektrisches Garagentor.

Garage mit einem Satteldach überdacht, so dass über der Garage noch Stauraum vorhanden ist.

## Zusammenfassung Daten

Ca. 641 m<sup>2</sup> Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer großen Doppelgarage mit Satteldach und zusätzlichem Stauraum über der Garage. Zwei Stellplätze vor der Garage.

Grundstücksgröße ca. 641 m<sup>2</sup>

Haus Baujahr 1986, Massivbau, sehr gute, massive Bauweise, voll unterkellert, Keller trocken und sauber

Doppelgarage Baujahr 1986, Massivbau

Wohnfläche EG ca. 96,11 m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG ca. 84,40 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 8 m<sup>2</sup>

Nutzfläche UG ca. 85 m<sup>2</sup>

**EG:** 3 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafräume), Küche, separates WC, großes, modernes Bad, große Terrasse. Das Bad im EG wurde ca. 2013 saniert.

**DG:** 3 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafräume), Küche, Speisekammer, großes Bad, großer Balkon.

**UG:** Nutzräume Keller, Lebensmittelraum, Heizungsraum, Waschraum. Im Jahr 2000 wurde im UG ein Gästezimmer mit Bad erstellt. Gästezimmer mit großem Tageslichtfenster, Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.

Das Gebäude ist in einem baujahrestypischen, jedoch sauberen und gepflegten Zustand.

Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung von 1986

Doppelgarage überdacht mit Stauraum, vor der Garage 2 Stellplätze

Immobilie baujahrestypisch (1986), sauber und gepflegt

Öl-Zentralheizung von Fa. Wolf, eingebaut im Jahr 2015

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Die EG-Wohnung ist derzeit noch vermietet, frei nach Vereinbarung

Die DG-Wohnung ist leerstehend

Immobilie frei nach Vereinbarung

## 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 B14 ca. 4 km



Süden, Terrasse, Balkon



Ansicht Osten, Eingang Norden



Westseite



DG Essen, Wohnen



DG Essen, Blick Küche



DG Essen, Zugang Balkon





DG Wohnbereich



DG Küche



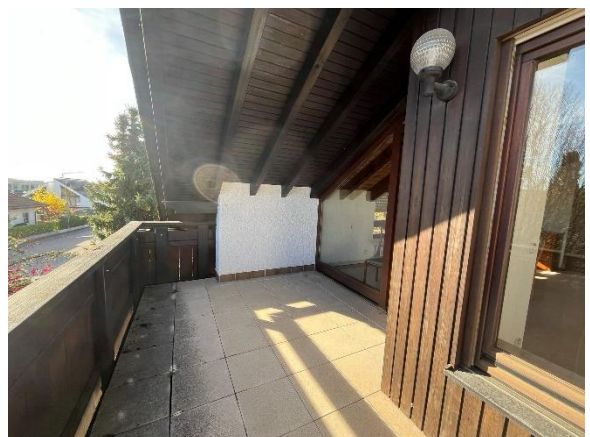
DG Schlafen 1



DG Schlafen 2



DG Bad



DG Balkon





DG Balkon Aussicht



EG Wohnen, Kamin



EG Essen, Zugang Terrasse



EG Essen, Blick Wohnen



EG Wohnen, Blick Essen



EG Küche





EG Schlafen 1



EG Schlafen 2



EG Bad



Haus u. Garage



Ostseite u. Garage



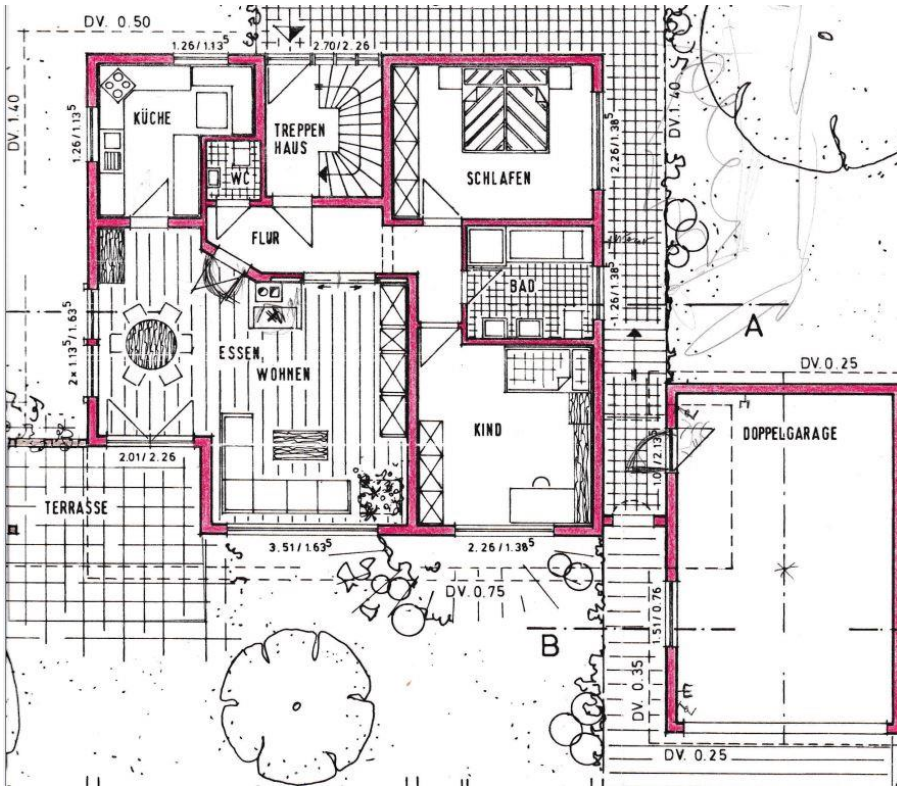
Südseite



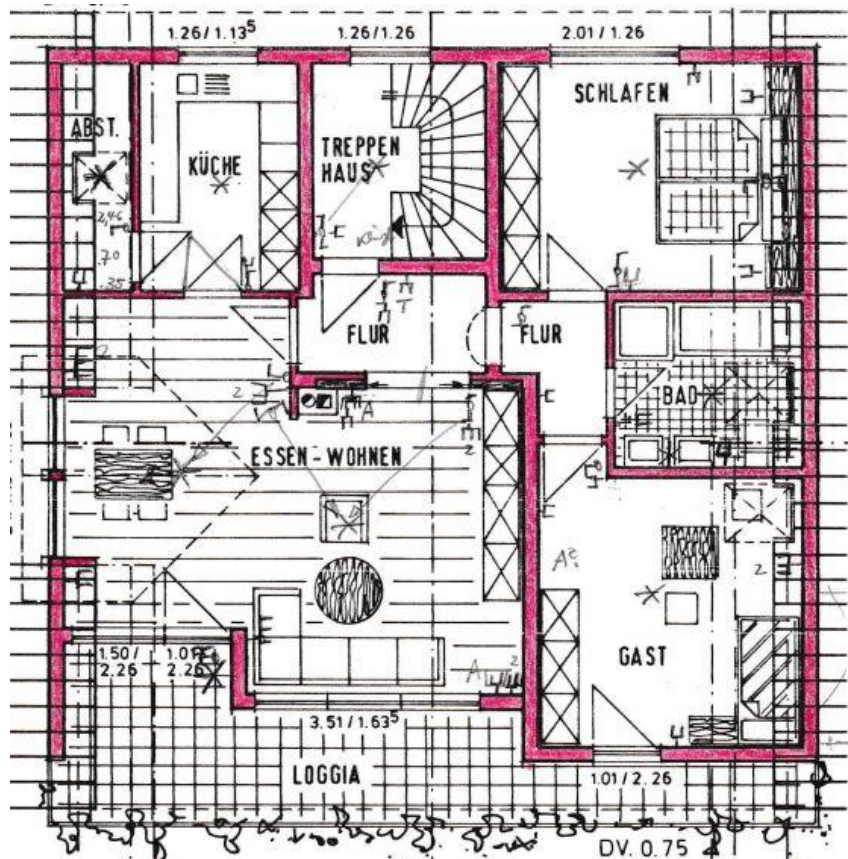
## Gartenimpressionen



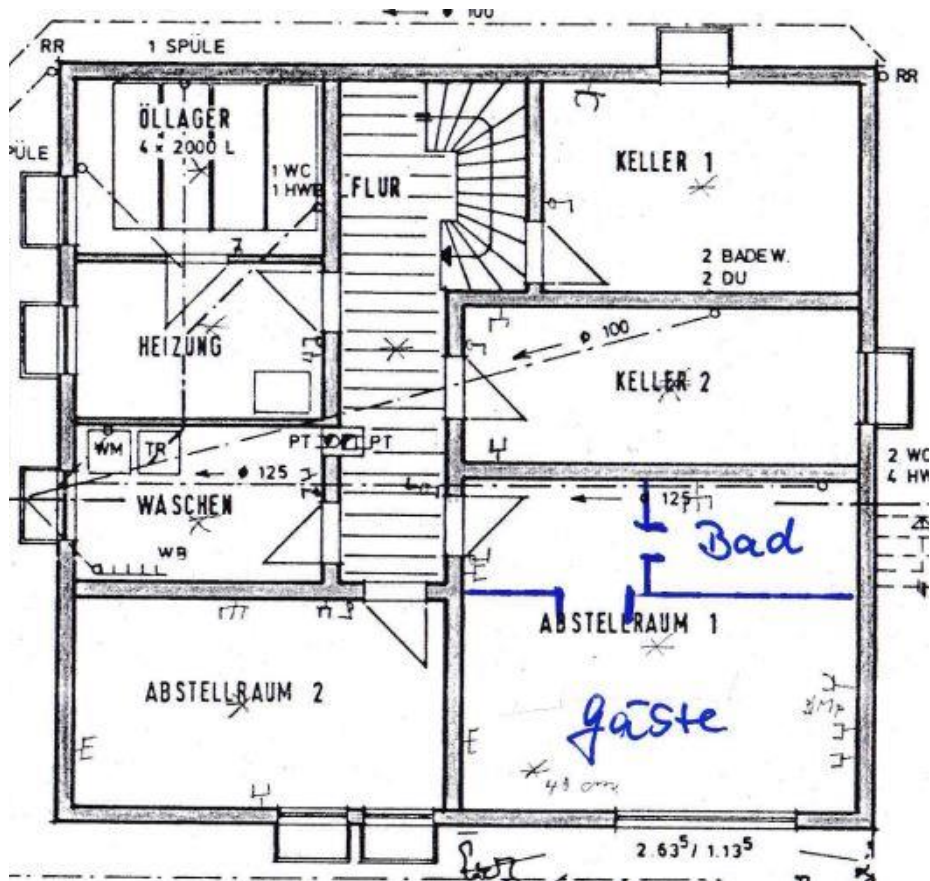




**Grundriss Erdgeschoss  
und Garage**



**Grundriss Dachgeschoss**



**Grundriss Untergeschoss**



## 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 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.