

Exposé

Doppelhaushälfte in 76356 Weingarten

Doppelhaushälfte in Weingarten (Baden)



Objekt-Nr. OM-289903

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
K. Maier

76356 76356 Weingarten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	556,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	140,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	197,50 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene, in massiver Bauweise errichtete, Doppelhaushälfte wurde 1955 als Zweifamilienhaus gebaut.

Das Wohnhaus befindet sich auf einem 556 m² großen Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 140 m² teilt sich in zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss auf:

Im EG befindet sich eine Wohnung bestehend aus 1 Flur, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche und 1 Tageslichtbad mit Badewanne. Die zweite Wohnung befindet sich im I. OG und DG. Im I. OG befindet sich 1 Flur, 1 Kinderzimmer, 1 Wohn- Esszimmer, 1 Küche und 1 Tageslichtbad mit Badewanne. Im DG befinden sich 2 Schlafzimmer und 1 Tageslichtbad mit Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert. Den Keller erreichen Sie sowohl von innen als auch von außen über den Hof. Im Keller gibt es einen Heizraum mit drei Öltanks, einen Waschmaschinenraum, sowie drei weitere Kellerräume (alter Kohlekeller, Vorratsraum, Werkraum).

Das Objekt wurde nicht modernisiert und befindet sich in einem größtenteils sehr einfachen Ausstattungsstandard und einem altersentsprechenden baulichen Zustand mit sichtbarem Instandhaltungs- bzw. Sanierungsstau. Es sind entsprechende Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig.

In den 1980er Jahren wurden größtenteils die Fenster erneuert. Die Fassade wurde zweimal gestrichen.

Das Verkaufsobjekt ist nicht mehr bewohnt und größtenteils geräumt. Es kann daher vom Erwerber kurzfristig übernommen werden.

Hinter dem Wohngebäude befindet sich, nur ein paar Meter vom Wohnhaus entfernt, ein zweigeschossiges Nebengebäude. In diesem Gebäude befindet sich unten eine Garage sowie zwei weitere Räume. Ein Raum wurde als Stall (Tierhaltung) genutzt. Das Obergeschoss ist über eine Holzterrasse erreichbar. Das OG ist unterteilt in zwei Hälften. In der einen offenen Hälfte wurde Holz gelagert, die andere Hälfte wurde zu einem „Hobbyraum“ ausgebaut. Das Nebengebäude hat einen Kamin. Im Hobbyraum befindet sich ein Holzofen.

Ausstattung

- pro Etage je 1 Öl-Einzelofen (keine Nachtspeicheröfen)
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Holzdielen, Teppich, Linoleum, Fliesen (Bäder)
- Holztreppe
- 3 Tageslichtbäder mit je 1 Waschbecken und 1 WC (2 Bäder mit Wanne, 1 Bad mit Dusche)
- Kelleraußentreppe
- vollunterkellert
- Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich
- Dacheindeckung: Dachpfannen/-ziegel

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse laden wir Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein. Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Bitte legen Sie uns dazu eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vor.

Lage

Die zu verkaufende Immobilie liegt in zentraler Lage in der Gemeinde Weingarten (Baden). Die Gemeinde Weingarten, mit ca. 10.500 Einwohnern, liegt am Rande des Kraichgaus, am Übergang zur Rheinebene. Zehn Kilometer südwestlich befindet sich Karlsruhe und zehn Kilometer nordöstlich Bruchsal.

Weingarten wird für seine hohe Lebensqualität und seine wunderschöne Landschaft und Weinberge sehr geschätzt.

Weingarten liegt verkehrstechnisch sehr günstig. Mitten durch die Gemeinde führt die Bundesstraße B3 über welche die Autobahn A5 Richtung Frankfurt und Basel sehr gut zu erreichen ist. Mit dem Auto erreicht man in ca. 10-15 Minuten die B36 in Richtung Karlsruhe und Mannheim. Eine Stadtbahnhaltestelle (Richtung Karlsruhe und Bruchsal, fussläufig erreichbar in ca. 10 Minuten) ist ebenfalls vorhanden.

Die Gemeinde Weingarten verfügt über ein gut erschlossenes modernes Gewerbegebiet. Die Infrastruktur ist sehr gut. Eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern gewährleisten eine Versorgung über den täglichen Bedarf hinaus. Es gibt eine Vielzahl von Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzgereien etc. sowie einem vielfältigen Angebot an Veranstaltungsprogrammen über Kultur- und Sportvereine.

Mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Gesamtschule sind in Weingarten ebenfalls vorhanden. Weiterführende Schulen wie z.B. Realschule oder Gymnasium befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Doppelhaushälfte Seitenansicht

Exposé - Galerie



Doppelhaushälfte Hinteransicht



Kellerabgang Außen

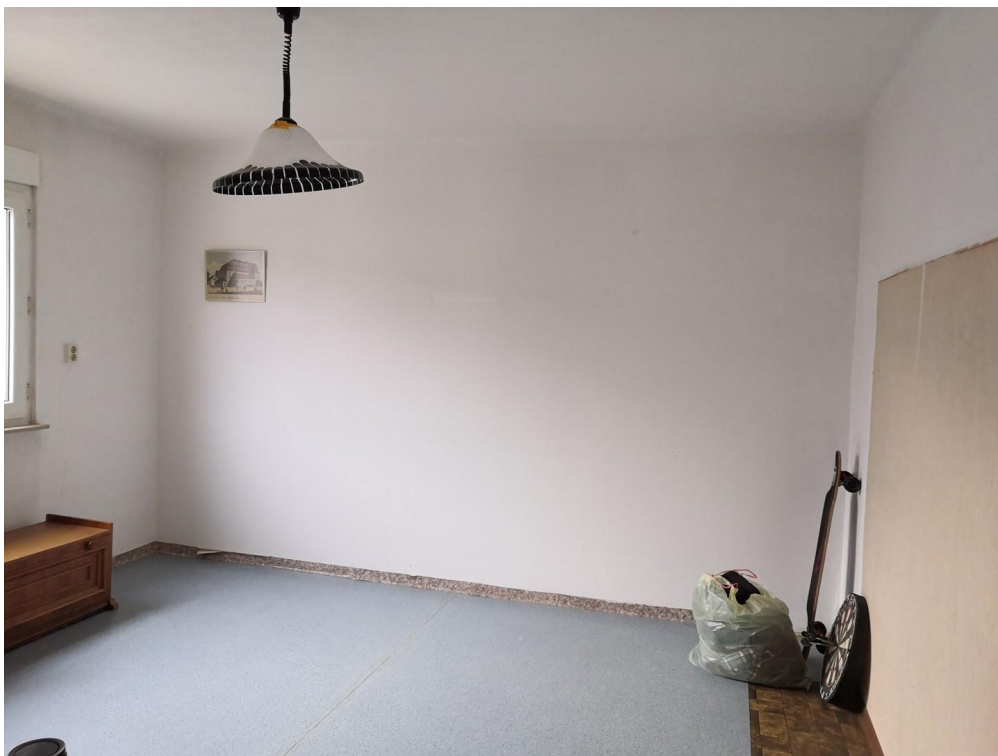


Haustür und Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie

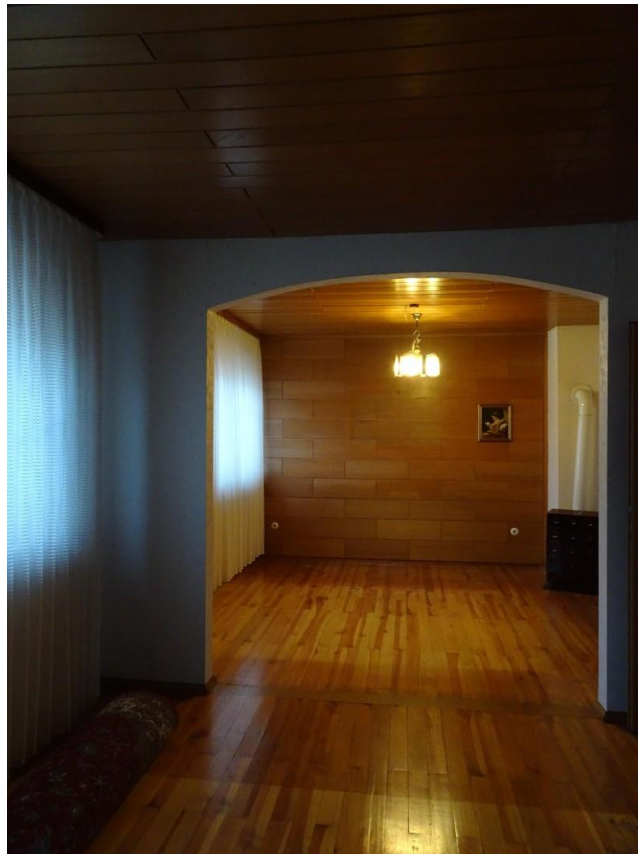


Flur OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



WC OG



Treppenaufgang DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer 1 (Bild1) DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (Bild2) DG



Schlafzimmer 2 DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Nebengebäude Vorderansicht

Exposé - Galerie



Nebengebäude Hinteransicht



Nebengebäude Grillecke

Exposé - Galerie



Nebengebäude EG Raum 1



Nebengebäude EG Raum 2 (Stall)

Exposé - Galerie



Nebengebäude Treppenaufgang



Nebengebäude Raum 1 DG

Exposé - Galerie



Nebengebäude Raum 2 DG



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Kellertreppe Innen



Keller Flur



Keller Werkraum

Exposé - Galerie



Keller Vorratsraum



Keller Öltank