

Waldachtal / Salzstetten

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage

Objektnummer: 24200007

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.014 m²

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	24200007
Wohnfläche	ca. 164 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	189.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem 1.014 m² großen Grundstück in ruhiger und naturnaher Lage am Ende einer Sackgasse. Die Immobilie, die im Jahr 1968 erbaut und 2007 vollständig modernisiert wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 164 m² und verfügt über 6.5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus besticht durch seine erhöhte Lage, die einen herrlichen Ausblick und viel Privatsphäre bietet. Die Außenfassade wurde 2007 mit einem Vollwärmeschutz versehen und die 2-fach isolierverglaste Sprossenfenster sorgen für eine gute Energieeffizienz. Zudem verfügt die Immobilie über ein neues Walmdach aus dem Jahr 2007. Die Hauptwohnung im Erd- und Gartengeschoss bietet insgesamt 101 m² Wohnfläche. Ein großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen, ein Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, eine Einbauküche mit Geräten, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten genügend Platz für eine Familie. Der Wintergarten und die Terrasse sind nicht in der Wohnfläche enthalten. Das Gartengeschoss beherbergt zudem eine 62 m² große Einliegerwohnung mit separatem Zugang, einen kleinen Flur, ein Dusch-WC, eine neuwertige Einbauküche, zwei Zimmer. Der eigene Kachelofen sorgt auch hier für eine angenehme Atmosphäre. Von der Einliegerwohnung gelangt man auch direkt auf die eigene großzügige Terrasse. Das Anwesen punktet zudem mit einem großen, gepflegten Garten, einem Gewächshaus, einer Sauna im Keller, einer Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und einem Ziegelkeller. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1987 und sollte kurzfristig erneuert werden. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem guten Zustand und bietet eine solide Ausstattung in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage. Mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den vielseitigen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Haus perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit viel Platz und Natur sind.

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Ausstattung und Details

Allgemein:

- ruhige und naturnahe Lage mit Aussicht
- erhöhte Lage am Ende einer Sackgasse
- großes, gepflegtes Grundstück
- 2-fach isolierverglaste Sprossenfenster 2007
- Gewächshaus
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb
- Garage unterkellert (Feuchteschäden)
- separater Kellerabgang
- Ziegelkeller
- Großer Hobbyraum im Keller
- Sauna im Keller
- Ölheizung von 1987
- Satellitenanlage
- Walmdach und Vollwärmeschutz (2007)

Hauptwohnung im EG und Gartengeschoss:

- 101 m² Wohnfläche
- Split-Level - halbgeschossig versetzt
- großes Wohn- / Esszimmer
- Kaminofen
- Wintergarten mit Schattierung und Zugang zur Terrasse und Garten
- Einbauküche mit Geräten
- Gäste WC
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad

Einliegerwohnung im Gartengeschoss:

- 62 m² Wohnfläche
- Separater Zugang
- kleiner Flur
- Dusch- WC mit Tageslicht
- neuwertige Einbauküche inkl. Geräte (2020)
- 2 Zimmer
- direkter Zugang zur eigenen Terrasse
- Kachelofen

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Alles zum Standort

Waldachtal - die Gesamtgemeinde besteht seit 1. Juli 1974. Im weiten und lieblichen Tal der Waldach liegt die rund 6.000 Einwohner zählende Gemeinde, die sich heute aus den Ortschaften Cresbach (mit den Ortsteilen Cresbach, Ober- und Unterwaldach sowie Vesperweiler), Hörschweiler, Lützenhardt, Salzstetten und Tumlingen zusammensetzt. Wie eine weite "luftige" Siedlung streuen sich die Ortsteile der Gemeinde. Sie bilden das Herzstück des Waldachtals - eine Ferienlandschaft lieblich und anmutig. Reine, würzige Schwarzwaldluft in einer Höhenlage von 550 - 700 Metern. Diese Höhenlage bedingt ein gesundheitsförderndes und reizmildes Klima, das außerdem das Prädikat "nebefrei" mit sich führt. Wälder und Wiesen wechseln sich ab. Das Gelände ist hügelig, mutet wie eine weite Hochfläche an und weist kaum steile Stellen auf. Waldachtal liegt 11 km von Freudenstadt und 12 km von Horb entfernt. Die Waldach entspringt unweit von Tumlingen. Der Bach gab der neuen Gemeinde ihren Namen.

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schöffner

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt

E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com