

Zwiefalten

Für Kapitalanleger! Generationenhaus teilsaniert mit Garten und Garage

Objektnummer: 22362117



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,28 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 743 m²

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

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

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Auf einen Blick

Objektnummer	22362117
Wohnfläche	ca. 139,28 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 149 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	121.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



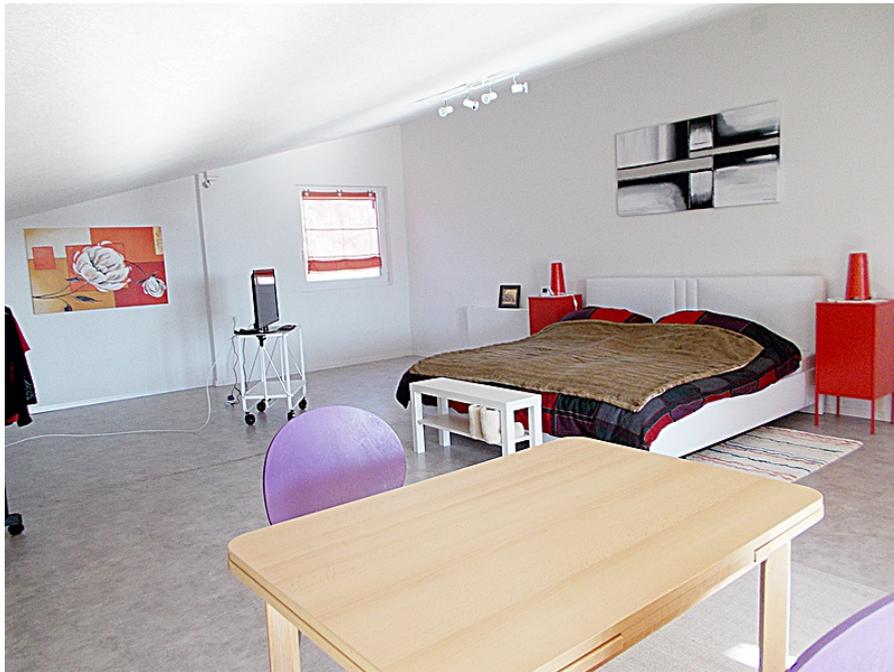
Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



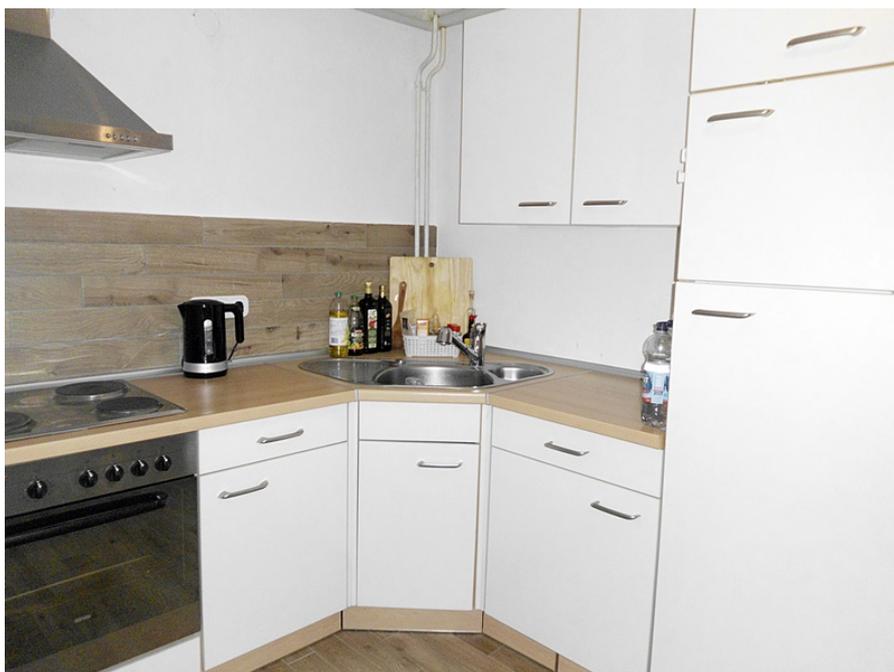
Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



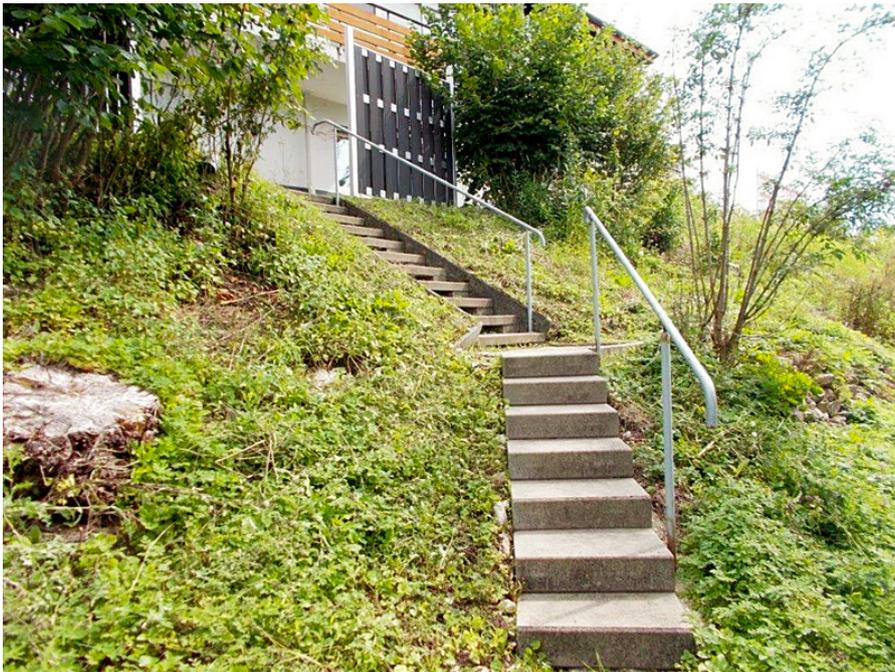
Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



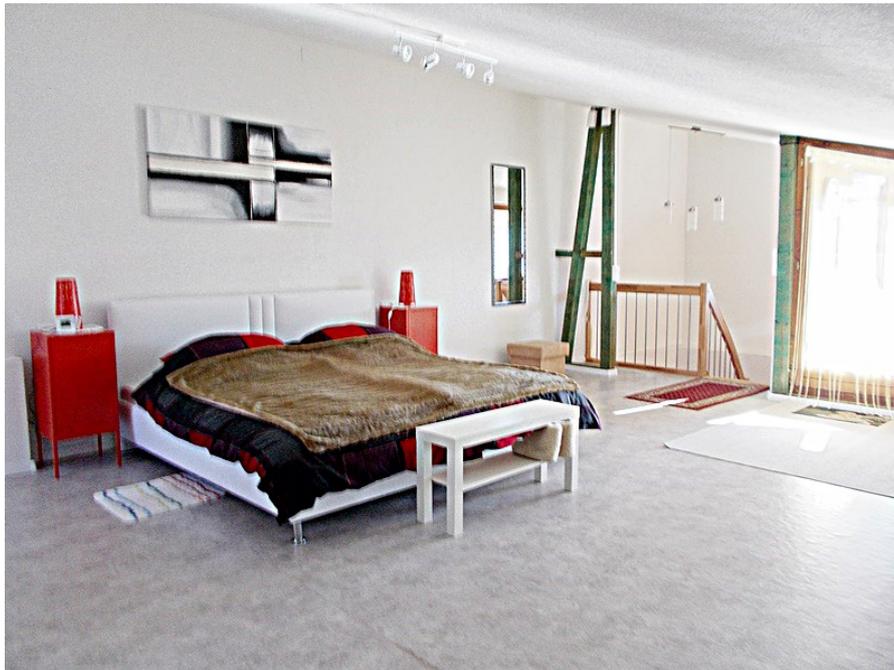
Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Die Immobilie



Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++ Dieses großzügige, gut vermietete mit ca. 7,7 % Brutto-Rendite, in zwei Wohnbereiche aufgeteilte Einfamilienhaus wurde 1972 erbaut und von 2018 bis 2019 teilsaniert. Das Haus mit herrlicher, unverbaubaren Aussicht verfügt über zwei separate Hauseingänge, 2 Balkone, einen großen Garten mit Terrasse und eine nahe am Haus befindliche Garage. Durch seine individuelle Aufteilung bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über 8 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder. Im Erdgeschoss sind der Dielenbereich, zwei sehr große Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf einen rund um das Haus führenden Balkon, ein Schlafzimmer, zwei separate Küchen, eine mit neuer Einbauküche und zwei Tageslichtbäder mit Wanne, Waschbecken und WC zu finden. Über eine Treppe geht es in das Untergeschoss, hier sind zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung vorhanden und haben einen separaten Zugang zum Garten. Ein weiterer großer Raum mit anschließendem kleinem Kaminzimmer, eine separate Küche mit neuwertiger Einbauküche und ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Dieser Bereich ist über einen separaten Hauseingang vom Garten aus erreichbar und vielseitig nutzbar. Ein Heiz- und Tankraum sind ebenfalls im Untergeschoss vorhanden. Ein weiterer großzügiger Raum ist über eine neu eingebaute Holzterrasse erreichbar und befindet sich im Dachgeschoss mit anschließender Loggia, von dort haben Sie eine herrliche Aussicht. Der nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses bietet genügend Stauraum und Ausbaupotential. Das Haus wird über eine 2018 neu eingebaute Bio-Öl Zentralheizung (Buderus) beheizt. Im UG und DG wurden 3-fach verglaste, weiße Kunststofffenster eingebaut. Im Wohn- und Schlafbereich liegt Parkettboden. Küche, Diele und Bad sind mit PVC belegt. Ein Teil des Erd- und Untergeschosses sind noch renovierungsbedürftig und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Eine große Garage mit elektrischem Rolltor befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haus. Das Objekt zeichnet sich durch die ruhige Lage am Rande des Naturschutzgebietes und durch die herrliche Aussicht aus. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ausstattung und Details

EG:

- zwei Dielenbereiche
- zwei große Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf den jeweiligen Balkon
- Schlafzimmer
- zwei separate Küchen, eine davon mit neuer EBK inkl. Elektrogeräte und Waschmaschine
- zwei TL-Bäder mit Wanne, Waschbecken und WC
- Parkett im Wohn- und Schlafbereich
- PVC in der Küche, Diele und Bad
- zwei Balkone

UG:

- zwei Räume (renovierungsbedürftig) zur individuellen Nutzung mit separatem Zugang zum Garten
- ein großer Raum zu individuellen Nutzung mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten
- kleiner Raum mit Kamin mit neuem Kamineinsatz
- separate Küche mit neuwertiger EBK
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Heizraum
- Tankraum

DG:

- großer ausgebauter Raum mit Thermoheizung mit anschließender Loggia und herrlicher Aussicht in das Umland
- der nichtausgebaute Teil des Dachgeschosses ist als Stauraum nutzbar

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hanglage in einer Sackgasse und einer beliebten, ruhigen und tollen Aussichtslage von Zwiefalten und ist über mehrere Treppen erreichbar. Zwiefalten mit seinen ca. 2233 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen und liegt auf halber Strecke zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Zwiefalten ist ein Teil des Biosphärengebietes der Schwäbischen Alb. Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Das Ortsbild wird geprägt durch die ehemalige Abtei Zwiefalten und deren Klosterkirche, die heute eine der Hauptsehenswürdigkeiten des Ortes ist. Für Naturliebhaber ist die umliegende herrliche Landschaft ein Sport- und Erholungsparadies. Wander- und Radwege, sowie das unweit gelegene Höhenfreibad bieten genügend Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Die Zentren der Region, wie Reutlingen (ca. 42 km), Stuttgart Zentrum (ca. 80 km), Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 76 km) sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.

Objektnummer: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 121.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. Das Haus ist vermietet mit einer Brutto-Rendite von ca. 7,7 % Wesentlicher Energieträger Öl Energieeffizienzklasse GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 22362117 - 88529 Zwiefalten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15 Reutlingen
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com