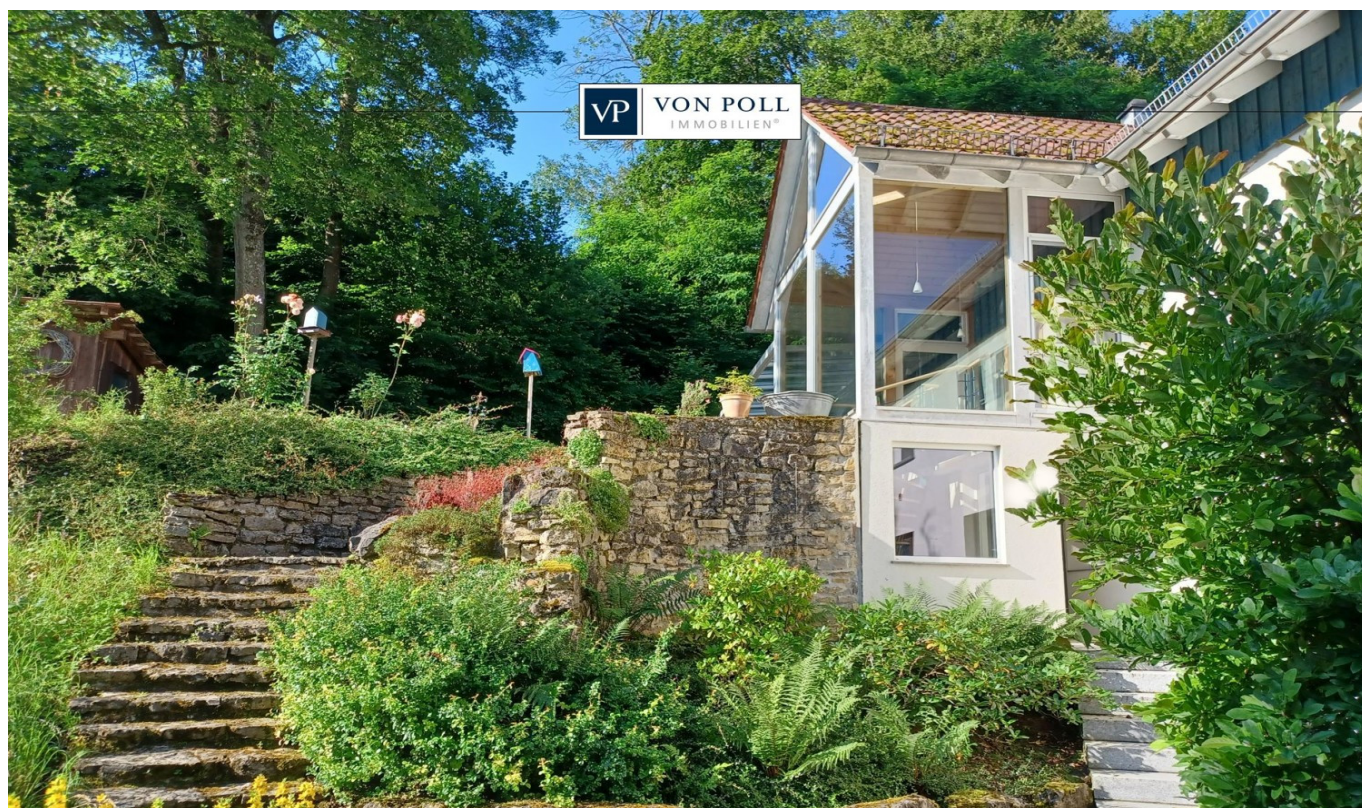


Burgstetten

# Landhaus mit Aufzug und großem naturnahen Garten

CODICE OGGETTO: 24313019\_D



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,14 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.240 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24313019_D
Superficie netta	ca. 196,14 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1947
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	239.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.06.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

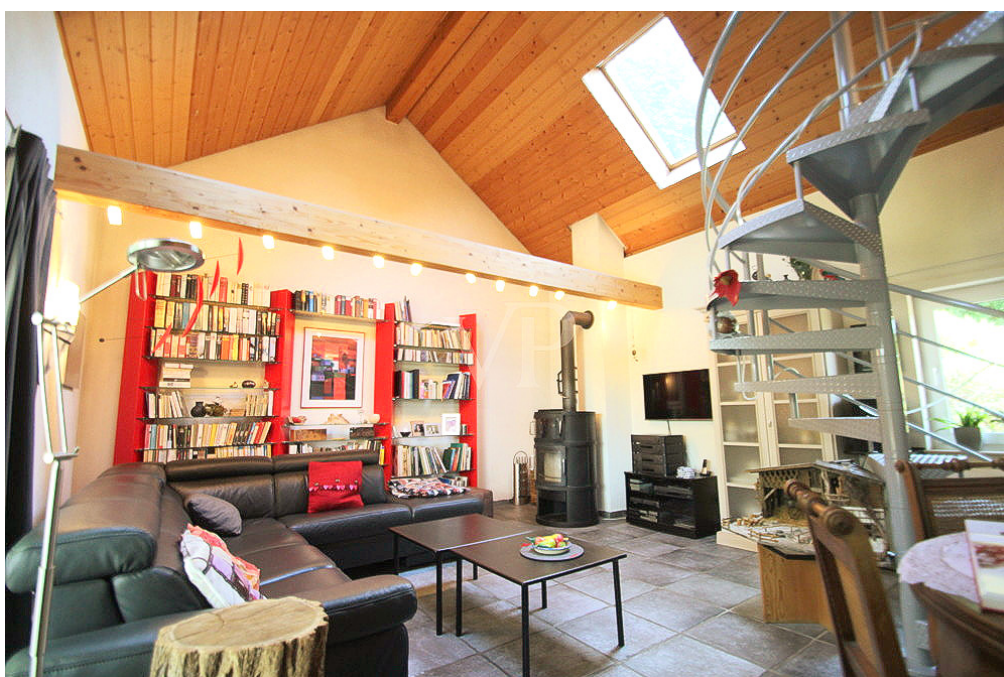
CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



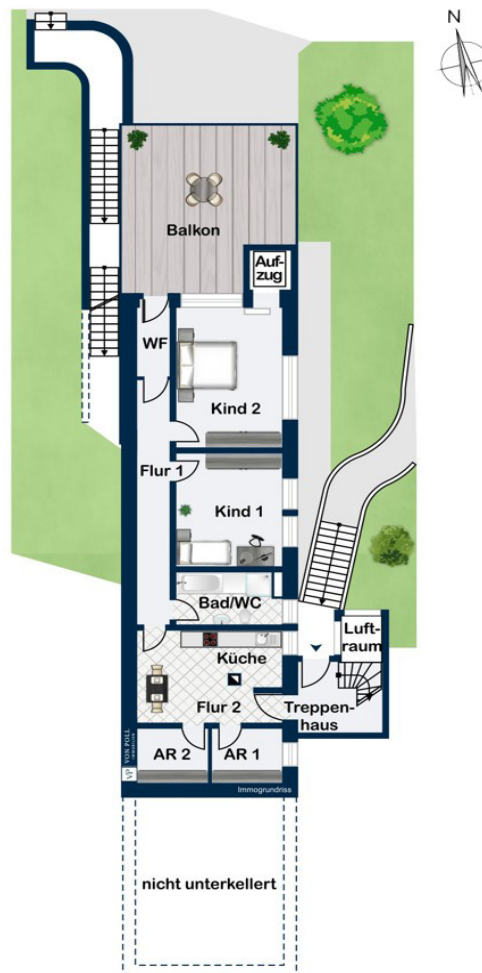
CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## La proprietà



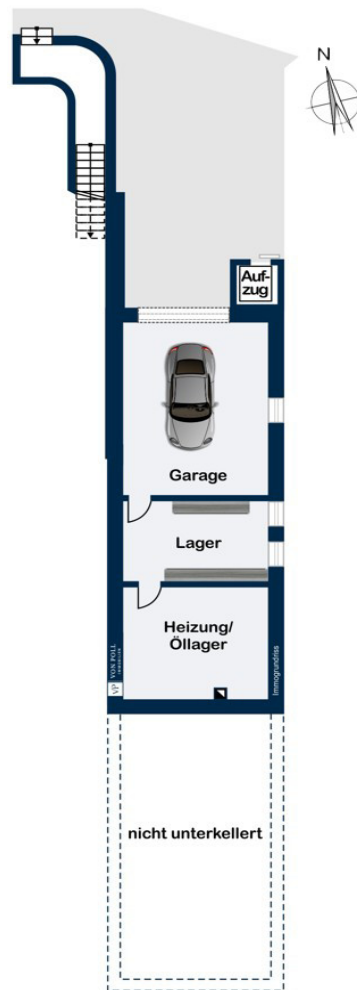
CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## Una prima impressione

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit viel Charme ist zum Wohlfühlen wie gemacht. Große Fensterfronten geben den Blick in die Grünanlagen frei. Gemütliche Sitzplätze - innen wie außen - laden zum Verweilen ein. Die offene Küche und der angrenzende Essbereich sind das Kommunikationszentrum des Hauses. Holzbalken an den Decken, sowie Echtholzdielenböden und Fliesen verstärken den Wohlfühlcharakter des Hauses. Zwei Kaminöfen mit Holzbefuerung sorgen zusätzlich für eine angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Das Haus wurde in den Jahren 1997-1999 bis auf die Außenwände komplett kernsaniert. Die Außenwände wurden isoliert. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster und als Stilelement erhalten geblieben. Die Einliegerwohnung hat einen eigenen Eingang, kann zusätzlich als Wohnraum der Hauptwohnung dienen oder separat vermietet werden. Intern gibt es eine direkte Verbindung zwischen den Wohnebenen, welche nach Bedarf genutzt werden kann. Im Jahr 2015 wurde ein Außen-Aufzug angebaut, um das Haus altersgerecht auszustatten. Der Aufzug kann in jeder Wohnebene halten. Wer Ausgeglichenheit vom hektischen Alltag sucht, der findet hier eine Oase der Erholung und die Möglichkeit, die Natur hautnah auf dem eigenen Grundstück zu erleben. Die Besonderheit dieses naturnahen großen Grundstücks in Stadtnähe ist besonders hervorzuheben. Die Grundstückspflege war bisher organisiert und kann weitervermittelt werden. Ein weiteres Highlight für alle "Heimwerker" und "Bastler": Die Garage hat überhohe Decken und bietet ausreichend Staufläche, sowie einen Bereich für die eigene "Bastlerwerkstatt". Hier kann man sich entfalten. Die überhohe Garage mit Carport ist ideal für einen Wohnwagen oder ähnliches. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive und gepflegte Haus zeigen zu können.

CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten

## Dettagli dei servizi

- Kernsanierung des Hauses (inkl. Dach mit Isolierung) von 1997-1999
- Öl-Heizung (1997), teilw. Fußbodenheizung
- 2 Holz-Kaminöfen (Wohnzimmer + Küche/Essen)
- 3 großzügige Terrassen
- Wintergartenanbau
- teilw. elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Echtholzböden, Vinyl, Fliesen, Teppichboden
- Außenwände isoliert
- Elektrik + Wasserleitungen erneuert, ca. 1997
- traumhaftes Grundstück
- Einliegerwohnung (getrennte Kreisläufe + sep. Eingang)
- überhohe Garage mit Carport
- Werkstatt oder Lager
- Aufzug

**CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten**

## Tutto sulla posizione

Wohnen vor den Toren Backnangs mit viel Privatsphäre auf einem naturnahen Grundstück im Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend soll der Natur Vorrang gegeben werden und das charakteristische Landschaftsbild erhalten bleiben. Innerhalb von ca. 5 Autominuten und ca. 13 Fahrradminuten erreichen Sie den Marktplatz von Backnang. Die B14 ist gut erreichbar, ebenso die Bahnhöfe Backnang-Maubach mit S-Bahn-Anschluss sowie der Bahnhof in Backnang mit verkehrenden S-Bahnen und Regionalzügen.

**CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 239.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24313019\_D - 71576 Burgstetten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / distretto Rems-Murr  
E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)