Wohnhaus mit Wintergarten, Natursteinambiente, Garage u. attraktiver Pflanzen- u. Gartenstruktur!

72108 Rottenburg-Kiebingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22054-RL



Zimmer: **8** - Kaufpreis: **745.000 EUR**

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619

Wohnhaus mit Wintergarten, Natursteinambiente, Garage u. attraktiver Pflanzen- u. Gartenstruktur!

Objekt ID	22054-RL
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72108 Rottenburg-Kiebingen
Lage	1a
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	5 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Parkettboden, Rollladen, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5% Käuferprovision inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	745.000 EUR

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619

Objektbeschreibung

...es könnte nunmehr schon sein, dass Sie nach Überprüfung dieser Offerte Ihre lange Immobilienobjektsuche einstellen! ...dieses Wohngebäude mit Wintergarten, Natursteinambiente, Hofeinfahrt mit repräsentativem Eingangstor, Mauerkonzept, Pavillion und attraktivem Pflanzen- und Gartenambiente wurde im Ursprung 1964 in solider schwäbischer Bauweise erstellt. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Vielzahl von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich sowohl in nördliche, als auch in südliche Richtung betrachtet in der Nähe vom Ortsrand, wodurch auch der Wander-, Tier-, und Naturliebhaber voll auf seine Kosten kommen wird. Auch für Familien mit Kindern wäre die Lage sehr attraktiv, da hier in der Zwischenzeit durch entsprechende Straßenneubaumaßnahmen im Vergleich zu früher der vorbeifahrende Verkehr sehr stark (...nicht ganz auf null) reduziert wurde. Durch das vorhandene Mauerumzäunungskonzept gibt es hier ideale Bedingungen für ein wahres Kinderparadies. Auf der Ost-Seite befindet sich der Hauseingang und daneben eine Garage mit direkt angrenzender Abstellerweiterung und mehreren Autoabstellplätzen davor. Es erwartet Sie folgende Raumstruktur im EG: Esszimmer, großes Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse bzw. zum Wintergarten, Badezimmer (Dusche, Waschbecken,) sowie separates WC und 2 weitere z.T. gut geschnittene Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Im DG: Küchenraum (...kann bei Einfamilienhausnutzung auch anderweitig verwendet bzw. eingesetzt werden), Wohnzimmer, 2 weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, Badezimmer (Badewanne, Waschbecken). Vor dem Eingang dieser DG-Wohnung gelangt man über eine Einschubtreppe in die so genannte Bühne, welche jede Menge Platz zum Abstellen bietet. Im UG: Hier erwartet Sie ein wahres Raumwunder mit mehreren Keller-Abstellräumen, der Waschküche und dem Technik-Heizraum. Ein an der Gebäudenordwestseite angebrachter Kellerauf- und abgang rundet dieses gute und solide Kellerraum-Konzept noch positiv ab.

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Solide schwäbische Bauweise, Bodenoberflächenendbeläge überwiegend Parkett, Fliesen und Stein, Öl-Zentralheizungsanlage mit zusätzlichem, separaten Kachelofenheizungskonzept (...da kann man in der Haushaltskasse den einen oder anderen Euro zusätzlich sparen...), Einbauküche, superschöne Pflanzen- und Gartensituation mit großer Hofeinfahrt, Pavillion und tollen Plätzchen zum Spielen für die Kinder, aber auch der Hobbygärtner hat hier ideale Möglichkeiten Obst und Gemüse anzupflanzen, gute Verbindung zwischen Gebäude und Garten auf der Nordwestseite über eine Kelleraußentreppe, Südwest-Balkon und der Richtung Süden angebrachte Wintergarten bescheren Ihnen schönen Stunden in Ihrer Freizeit u.v.a.m. Haben wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt? Sie möchten nunmehr diese Immobilie besichtigen? Rufen Sie uns an und vereinbaren zusammen mit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie. Übrigens dieses Wohnhaus kann sowohl als Zweifamilienhauskonzept oder eben auch nur von einer Familie genutzt und bewohnt werden.

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über

Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 14.07.2022 - gültig bis 14.07.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 249,3 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse G, Baujahr Gebäude = 1964, Baujahr Wärmeerzeuger = 2008, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl EL.

2,5 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	14.07.2022
Gültig bis	14.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	249,30 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619

Lage

Das Objekt steht in dem beliebten Rottenburger Stadtteil Kiebingen ca. 4 km südöstlich von der Kernstadt nur wenige Gehminuten vom Ortsrand entfernt. Die Universitätsstadt Tübingen befindet sich von hier ca. 8 km in nordöstlicher Richtung. Es gibt für die berufstätigen Menschen, welche die tägliche Fahrt zur Arbeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln angehen wollen am Ort die idealen Voraussetzungen dafür (...Bus direkt am Ort ca. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt). Die Regionen Böblingen, Sindelfingen, Ammerbuch, Herrenberg, Tübingen, Reutlingen und der Zollernalbkreis können zum Teil bequem über ein sehr gut ausgebautes Straßennetz z.T. zwischen 10-30 Autominuten erreicht werden. In Rottenburg erwartet Sie nicht nur die liebenswerte Bischofsstadt am Neckar sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, z.B. weit über die Grenzen von Rottenburg hinaus beliebte Schulzentren, mehrere Kindergärten, verschiedene Supermärkte, Freibad, Hallenbad u.v.a.m. Sie suchen in Ihrer Freizeit den sportlichen oder kulturellen Ausgleich? ...hier können Sie aus einem vielfältigen und attraktiven Vereinsangebot auswählen und werden hier auch bestimmt das für Sie Passende finden!



Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619



22054-JI-1



22054-JI-2



22054-JI-3



22054-JI-4



22054-JI-5



22054-JI-6

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619



22054-JI-11



22054-JI-12



22054-JI-13



22054-JI-14



22054-JI-15



22054-JI-7

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619



22054-JI-8



22054-JI-9



22054-JI-10



22054-JI-16



22054-JI-17



22054-JI-18

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619



22054-JI-19



22054-JI-20

Schaich Immobilien GmbH
Herr René Leger

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 160 8136619