

# Gebäudeensemble mit XXL-Wohn- und Nutzfläche für die Familie, das Hobby und den Beruf

72181 Starzach-Bierlingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23041-JIDM



Zimmer: 10 - Kaufpreis: 368.000 EUR



## Gebäudeensemble mit XXL-Wohn- und Nutzfläche für die Familie, das Hobby und den Beruf

Objekt ID	23041-JIDM
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72181 Starzach-Bierlingen
Lage	Nebenzentrum
Dachbodenfläche ca.	1 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1911/79
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Linoleumboden, Parkettboden, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse
Käuferprovision	Keine Käuferprovision
Kaufpreis	368.000 EUR



## Objektbeschreibung

...ich bin zwar schon einige Zeit nicht mehr so richtig voll im Einsatz, aber Menschen mit guten Ideen können aus mir etwas Wunderbares machen! ...dieses 1979 baulich erweiterte und so heute vor Ort anzutreffende ehemalige Wohn- und Geschäftshaus (Ursprungsbaujahr 1911) mit Ausbaureserve im Dachgeschoss, ehemaligem Laden, einem genialen Terrassen- und Freisitzkonzept, Garage, mehreren Autoabstellplätzen und einem vielseitig nutzbaren Innenhofambiente bietet Ihnen mit 408 m<sup>2</sup> Wohn- und 291 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem 506 m<sup>2</sup> großen Grundstück tolle Möglichkeiten. Das Immobilienanwesen wurde bis vor ein paar Jahren von einer einheimischen Familie als Wohnhaus mit Bäckerei und Ladengeschäft genutzt. Der ehemalige Produktionsbereich der Bäckerei wurde wunderschön umgestaltet und inzwischen seit längerer Zeit an zuverlässige und sportlich aktive Menschen vermietet. Das Immobilienobjekt eignet sich z.B. für eine junge Familie, welche zusammen mit den Eltern eine geeignete und passende Lösung sucht, aber auch handwerklich aktive Menschen hätten hier eine sehr interessante Basis für ein kuscheliges und gemütliches neues Zuhause zum Wohnen und Arbeiten. Sie möchten zusammen mit Ihren Freunden ein Lebenswerk unter einem Dach verwirklichen? Sie haben eine große Familie und benötigen unendlich viel Platz? Sofern Sie für Ihr geliebtes Hobby oder für das Kätzchen und den Hund nach einer attraktiven Immobilie Ausschau halten, dann könnte es hier nach einer 1. Objektbesichtigung schon sein, dass Sie Ihre lange Immobilienobjektsuche nunmehr endgültig beenden können. Hinter dem Gebäudeensemble im südwestlichen Grundstücksbereich mit von Süden und Westen herkommender Nachmittag- und Abendsonne erwartet Sie eine pflegeleichte Terrassen- und Freisitzstruktur mit Ihrem vielleicht zukünftigen (Lieblings)Freisitz, wo Sie z.B. beim Grillen mit Freunden oder beim Spielen mit Ihren Kindern nach einem anstrengenden Arbeitstag zur Entspannung die schönen Stunden des Lebens verbringen können. Das Immobilienanwesen ist bis auf den o.g. Bereich nicht vermietet, wodurch ein kurzfristiger Bezug möglich wäre.

## Ausstattung

...das Objekt ist in jetzigem Zustand, insbesondere durch den von der Eigentümerschaft in den letzten Jahren immer wieder durchgeführten Modernisierungseinschliff sehr gut bewohnbar (...man könnte daher sofort die jetzige Wohnung kündigen, den Möbelwagen bestellen und hier, sofern es Ihnen so gefällt, bedenkenlos und zeitnah einziehen), ...die baulichen Gegebenheiten und zum Teil auch die Ausstattung entsprechen jedoch bedingt durch das weit zurückliegende Herstellungsjahr in Einzelbereichen nicht mehr ganz den heutigen, neuzeitlichen Strukturen, ...hier müsste man vielleicht (...und das auch nur eventuell) an verschiedenen Stellen Hand anlegen und das Eine oder Andere erneuern. Wenn man jedoch den fairen Kaufpreis zu Grunde legt und die eventuell zukünftig anfallenden Renovierungen durch Eigenleistung und verwandtschaftliche Hilfe selbst machen kann, dann besteht hier für viele Menschen die Chance ein gemütliches und bezahlbares Wohndomizil der besonderen Art zu günstigen Konditionen erwerben zu können. Hier für Sie noch einige Informationen zur vorhandenen Ausstattung: ...solide hergestelltes Gebäudeensemble, Bodenoberflächenendbeläge z.T. Parkett, Stein, Teppich, Fliesen, gut erhaltene Einbauküche, gepflegtes Badezimmer im Retrolook, attraktive Terrassen- und Freisitzmöglichkeiten, geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung und mit einem im Obergeschoss positionierten Kaminofen, ...hier könnte man noch einiges mehr niederschreiben, besser wäre es und das empfehlen wir Ihnen sehr, dass Sie zusammen mit uns Ihre persönliche Besichtigung buchen und sich sodann alles einmal selber direkt vor Ort ansehen! Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!



## 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 auch jetzt und heute mit der richtigen Finanzierungsarchitektur eine solide Finanzierung für Ihre Immobilie! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 22.04.2022 - gültig bis 22.04.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 143,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieeffizienzklasse E, Baujahr Gebäude 1950, Baujahr Wärmeerzeuger 1979, wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser = Heizöl.

Für den Käufer fällt keine Provision an.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.04.2022
Gültig bis	22.04.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1911/79
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	143,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Starzach die fünf Dörfergemeinde (...man nennt diese Region übrigens auch die Toskana des Landkreises Tübingen) liegt zwischen Rottenburg a.N. und Horb a.N. Man benötigt mit dem Auto ca. 10 Autominuten bis zur BAB A 81 Stuttgart/Singen. Die Regionen Herrenberg-Böblingen-Sindelfingen-Tübingen-Reutlingen, sowie der Zollernalbkreis kann z. T. bequem unter 30 Autominuten durch ein sehr gutes Straßenverbindungssystem erreicht werden. Kindergarten und Grundschule am Ort, dieser verfügt auch über gute Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Nettosupermarkt, Apotheke, Metzger, Bäcker, Bankfilialen, Gärtnerei mit gut sortiertem, frischem Gemüse- Obst und und einem tollen Pflanzenangebot, darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt, einen Arzt, Krankengymnastikpraxis u.v.a.m. Eine Vielzahl von unterschiedlichen Vereinen bieten Ihnen tolle Möglichkeiten wie z.B. Fußball, Tennis, Golf, Badminton, Tischtennis, Musik, Mutter-Kind-Projekte u.v.a.m. Viele Familien aus den Regionen Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen, Herrenberg, Rottenburg, Tübingen, Reutlingen haben in den letzten Jahren in Starzach ihr neues Zuhause gefunden. Wann schauen Sie sich einmal selber diese schöne und attraktive Region an?





23041-JIDM-1



23041-JIDM-2



23041-JIDM-3



23041-JIDM-4



23041-JIDM-5



23041-JIDM-6





23041-JIDM-11



23041-JIDM-12



23041-JIDM-13



23041-JIDM-14



23041-JIDM-15



23041-JIDM-7





23041-JIDM-8



23041-JIDM-9



23041-JIDM-10



23041-JIDM-16



23041-JIDM-17



23041-JIDM-18





23041-JIDM-19



23041-JIDM-20

