

# Das massiv gebaute Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einbauküche, Kaminofen und vielen Extras

72181 Starzach-Wachendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 21024-JI



Zimmer: 4 - Kaufpreis: 475.000 EUR



## Das massiv gebaute Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einbauküche, Kaminofen und vielen Extras

Objekt ID	21024-JI
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72181 Starzach-Wachendorf
Lage	1a
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	5 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Rollläden, Sauna, Steinboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart
Kaufpreis	475.000 EUR



## Objektbeschreibung

...sooooo schön kann Wohnen in der schwäbischen Toskana sein! ...dieses freistehende, unterkellerte und massiv gebaute Einfamilienhaus mit Dachgauben, großer Doppelgarage, Einbauküche, Kaminofen und Kellerabgangaußentreppe angebracht zwischen Garage und Gebäude wurde im Ursprung 1999 in sonniger Südlage in solider Massivbauweise auf einem Eckgrundstück erstellt. Die Besitzerfamilie hat in den letzten Jahren die eine oder andere bautechnische Veränderung vorgenommen und im Inneren des Gebäudes eine gemütliche und pfiffig angeordnete Raumsituation geschaffen. Es erwartet Sie ein schönes, gewachsenes Wohngebiet in Ortsrandnähe, aber auch eine ....fast kein Autoverkehr-Lage, da sich das Gebäude von zwei Seiten an einer nur von Angrenzern befahrenen Seitenstraße befindet und im Westen direkt an das Grundstücksareal vom Kindergarten angrenzt, was vor allem für Familien mit Kindern sehr interessant sein könnte. Eine attraktive und gut durchdachte Grundrisskonzeption sowie die gemütlich und kuschelig wirkende Wohnatmosphäre, aber auch die interessante, optisch abwechslungsreich gestaltete Gartenlandschaft mit tollen Spiel- und Abenteuerplätzchen werden Ihnen und vor allem Ihren Kindern jeden Tag aufs Neue großen Spass und Freude bereiten. Hier erwartet Sie eine optisch schöne und ansprechende Gartensituation mit Süd-Westterrasse, zwei attraktiv positionierten Gartenhäusern z.T. mit Pergolakzept, die das Herz des Pflanzen-und Gartenliebhabers höher schlagen läßt. Auf mehreren Stellen und Plätzchen im Freien kann man im Sommer sicherlich unvergessliche und schöne Stunden z. B. beim Grillen mit der Familie und seinen Freunden erleben. Die Wohnräume werden durch eine reichhaltig und gut angeordnete Fensterkonzeption hervorragend belichtet. Eine große Doppelgarage auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze verfügt über genügend Platz für zwei Personenkraftwagen, aber auch der Minifuhrpark Ihrer Kinder- und die Familienfahrradflotte werden dort ein geeignetes Plätzchen finden. Weitere Fahrzeuge können Sie vor der Garage parkieren.

## Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Informationen: Solide Massivbauweise, zeitlose Bodenoberflächenendbeläge, zwei zeitlos hell und modern gestaltete Badezimmer, Einbauküche, Kaminofen, Öl-Zentralheizungsanlage, Doppelgarage und einer zusätzlichen, großen Hofeinfahrt auf der Nordseite, die zum einen zum Spielen für Ihre Kinder, aber auch zum Parkieren weiterer Fahrzeuge den entsprechenden Platz bietet, das vorhandene Wohnraumangebot verteilt auf dem Erd- und Dachgeschoss bietet Ihnen gemütliches Wohnen auf insgesamt 146,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmer und 2 Bäder, das attraktive Nebenraumangebot im Untergeschoss u.a. mit großem Hobbyraum, welcher zur vielseitigen Nutzung eingesetzt werden kann (z.B. Sauna, Carera- und Märklineisenbahn), aber auch die Kellerabstellräumlichkeiten können sich sehen lassen, ...u.v.a.m. Haben wir Sie mit diesem Angebot neugierig gemacht? Sie möchten diese Immobilie besichtigen? Welchen Besichtigungstermin dürfen wir für Sie reservieren? Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie! Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse nebst Telefonnummern bearbeitet werden können.

## 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 06.10.2021 - gültig bis 06.10.2031). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 103,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Energieeffizienzklasse D, Baujahr Gebäude 1999, Baujahr Wärmeerzeuger 1999, wesentliche Energieträger für Heizung = Heizöl EL, wesentliche Energieträger für Warmwasser = Heizöl EL.

2,5% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	06.10.2021
Gültig bis	06.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	103,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## 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?





21024-JI-1



21024-JI-2



21024-JI-3



21024-JI-4



21024-JI-5



21024-JI-6





21024-JI-11



21024-JI-12



21024-JI-13



21024-JI-14



21024-JI-15



21024-JI-7





21024-JI-8



21024-JI-9



21024-JI-10



21024-JI-16



21024-JI-17



21024-JI-18





21024-JI-19



21024-JI-20

