



71364 Winnenden / Breuningsweiler

Ländlich leben. Stadtnah bleiben. – Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!



THOMAS SINN
& KOLLEGEN

525.000 €

Kaufpreis

114,65 m²

Wohnfläche

563 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Salwat

Tel.: 004971312669914

michael.salwat@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114,65 m ²
Nutzfläche	91,04 m ²
Grundstücksfläche	563 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1978
Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.04.2036
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.36
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschoss: Holz-Fertighaus von Wolf&Müller
- Untergeschoss: Massivbau
- voll unterkellert
- Satteldach
- Fassadenverkleidung aus Aluminium an Ost- und Westseite, Baujahr 2018
- Kunststofffenster (Einbau 2010)
- Rollläden elektrisch (nachgerüstet)
- Rollläden Bad und Gäste-WC mit Kurbel
- Bodenbeläge: u.a. Parkett, Laminat, Fliesen
- Holzdeckenverkleidungen
- Gäste-WC mit Waschbecken und Dusche
- Badezimmer mit Waschtisch, WC, Bidet, Handtuchheizkörper und Komfortdusche (Maße 120 x 80 cm), 2022 modernisiert
- Einbauküche mit Kochfeld und Backofen (beides Miele), Spülmaschine (Progress) sowie Kühlschrank (Bosch), Einbau 2023
- beheizbarer Wintergarten
- beheizbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- elektrische Terrassen-Markise
- SAT-TV-Schüssel
- Glasfaseranschluss
- Ölzentralheizung, Einbau 2004
- Öltanks Kunststoff 4 x 1.500 Liter
- Beheizung mittels Heizkörper
- großzügiger Dachboden (über Einschubtreppe)
- Garten-/Gerätehaus
- Garage im Haus, mit Übergröße, elektrischem Tor (BJ 2021) und Starkstromanschlüssen
- weitere Abstellmöglichkeiten vor der Garage
- Baustoffprüfung nicht vorgenommen



Beschreibung

Sie möchten idyllisch leben, abseits des Alltagsstresses? Für Sie bedeutet ein Garten nicht Arbeit, sondern Lebensqualität? Dann heißen wir Sie herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Breuningsweiler!

Dieses Wolf&Müller-Fertighaus aus dem Jahr 1978 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, wohnlichem Ambiente und zahlreichen Annehmlichkeiten, die Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

SO WOHNEN SIE: Auf ca. 115 m² Wohnfläche erwartet Sie komfortables Wohnen auf einer Ebene. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit fast 30 m², der dank großer Fensterfront mit viel Tageslicht begeistert und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Essbereich mit rund 16 m² – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird der Wohn-/Essbereich durch einen kleinen Wintergarten, der zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.

Drei weitere Zimmer mit gerundet 16 m², 10 m² und 10 m² eröffnen Ihnen vielfältige Möglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

KÜCHE: Die kompakt und funktional gestaltete Küche bietet mit zwei Küchenzeilen alles, was Sie für den Alltag benötigen. Kurze Wege und eine durchdachte Anordnung sorgen für angenehmes Kochen. Die vorhandene Einbauküche wurde 2023 erneuert und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

SANITÄR: Das Hauptbad präsentiert sich nach Modernisierung im Jahr 2022 in zeitgemäßem Design. Neben WC, Bidet, Waschtisch und Handtuchheizkörper erwartet Sie eine großzügige Komfortdusche mit nahezu bodentiefem Einstieg. Ergänzt wird das Sanitärangebot durch ein weiteres, kleines Gäste-Bad mit Dusche und WC – praktisch.

NUTZFLÄCHEN: Das Untergeschoss bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Auf über 90 m² stehen Ihnen neben Heiz- und Lagerflächen unter anderem ein beheizbarer Hobbyraum mit ca. 11 m² sowie eine übergroße Garage zur Verfügung. Diese verfügt neben elektrischem Tor über gleich zwei Starkstromanschlüsse – ideal im Hinblick auf E-Mobilität.

Das **GRUNDSTÜCK:** ist ansprechend gestaltet und nach Süden ausgerichtet – ein Traum für alle Frischluftliebhaber und Sonnenanbeter. Es bietet reichlich Platz für Erholung, Freizeit und kreative Gestaltungsideen. Ob Spielbereich für Kinder, Hochbeete oder Outdoor-Lounge – hier verwirklichen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase.

UNSER FAZIT: Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Bereits durchgeführte Modernisierungen bilden eine solide Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause. Nichts desto trotz sollten Sie, je nach persönlichem Anspruch, entsprechend weitere finanzielle Mittel für die Verwirklichung Ihrer Vorstellungen einplanen. Ein Einfamilienhaus ideal für die junge Familie, das Paar mit Raumbedarf oder einfach für alle, die in ländlicher und dennoch stadtnaher Lage leben möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann laden wir Sie herzlich dazu ein, die Immobilie zunächst bequem im Rahmen eines 3D-Rundgangs kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen anschließend auch für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

Lage

Winnenden – rund 20 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart gelegen – ist mit über 29.000 Einwohnern die fünftgrößte und zugleich älteste Stadt im Rems-Murr-Kreis.



Die große Kreisstadt überzeugt durch ihren hohen Freizeitwert, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine gute Verkehrsanbindung.

Familien profitieren von einer erstklassigen Bildungslandschaft: von vielfältigen Betreuungsangeboten für die Kleinsten, über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulformen. Ergänzt wird dieses Angebot unter anderem durch Stadtbücherei, Volkshochschule sowie Musik- und Kunstschule.

Für den täglichen Bedarf stehen vor Ort sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Angebot an Fachgeschäften und Dienstleistern bereit – ein ausgewogener Branchenmix, der kaum Wünsche offenlässt.

Freizeit und Erholung kommen in Winnenden ebenfalls nicht zu kurz: Mehr als 120 Vereine und Organisationen mit unterschiedlichen Schwerpunkten bieten für jede Altersgruppe das passende Angebot. Badefreunde schätzen besonders das Wunnebad Winnenden, welches dank Hallenbad auch ganzjährigen Wasserspaß ermöglicht.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Diverse Apotheken, zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie das moderne Rems-Murr-Klinikum gewährleisten eine umfassende Betreuung auf kurzem Weg.

Verkehrstechnisch ist Winnenden bestens angebunden: Buslinien mit guter Taktung, die Bundesstraße B14 sowie der Bahnhof mit direkter S-Bahn-Anbindung (Linie S3) nach Stuttgart, zum Flughafen und in die Region machen die Stadt für Berufspendler besonders attraktiv.

FAZIT: Egal ob Bildung, Einkäufe, Sport, Freizeit, Gesundheitswesen, Mobilität... in Winnenden sind die Einwohner bestens versorgt!

Die Immobilie selbst? Befindet sich in angenehmer Wohnlage von Breuningsweiler. Dieser beliebte Stadtteil ist Heimat von über 800 Einwohnern und liegt südöstlich der Kernstadt Winnenden. Ruhige Wohnstraßen, ein gepflegtes Umfeld und die unmittelbare Nähe zur Natur schaffen beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. Dank der guten Anbindung sind sowohl das Stadtzentrum, die Einrichtungen des täglichen Lebens als auch das Umland in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 3,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat



Immobilienfachwirt (IHK)
Immobilienwirt (AWI)
Bezirksleiter Immobilien im Team

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14
Fax: 07131 26699-22
E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Marc Jung, Wüstenrot Bausparkasse Backnang, unter Tel. 07191 366615 sehr gerne zur Verfügung.













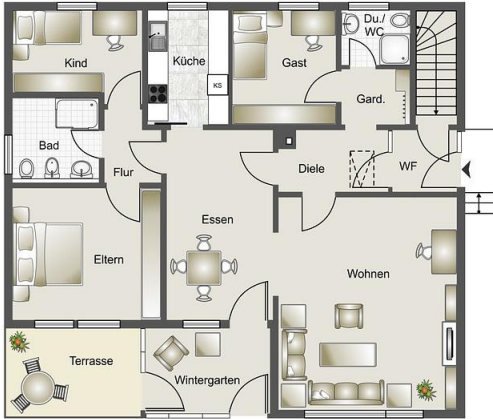




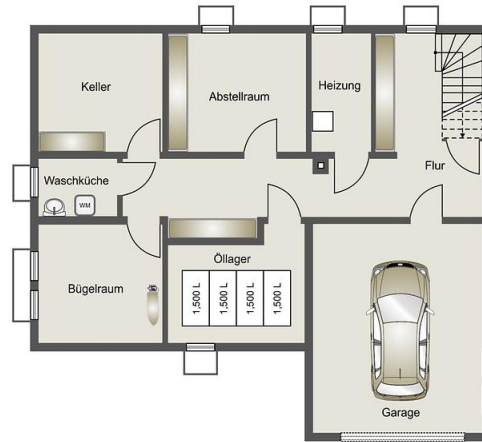








Erdgeschoss



Untergeschoss