



76356 Weingarten

Großzügiges Reihenendhaus mit neuwertiger Heizung, zwei Balkonen und Garage



489.000 €

Kaufpreis

155,26 m² **245 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155,26 m ²
Grundstücksfläche	245 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Kaufpreis / qm	3.149,56 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.04.2035
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	93.90
Primär-Energieträger	GAS

Zustand

Baujahr	2000
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2000 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von rund 155 m², eine durchdachte Aufteilung über mehrere Geschosse sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Mittelpunkt des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: Ein freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für eine angenehme Belichtung und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht Zugang zu einem überdachten Balkon, der wetterunabhängig genutzt werden kann und den Wohnraum sinnvoll erweitert. Die angrenzende offene Küche ist mit einer zeitlosen, neuwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2020 ausgestattet, die im Kaufpreis inklusive ist.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot um drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbträume genutzt werden können (eines davon wurde der Wohnfläche nicht angerechnet). Ein weiteres Duschbad sowie ein zusätzlicher überdachter Balkon unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit dieser Ebene.

Abgerundet wird das Haus durch ein Kellergeschoss mit praktischen Abstellflächen und direktem Zugang zur großzügigen Garage. Der Außenbereich präsentiert sich gepflegt und übersichtlich: Ein Ziergarten mit Entwicklungspotenzial, ein großer Hofbereich sowie eine verkehrsberuhigte Spielstraße auf der Rückseite schaffen ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Auch technisch befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand. Eine Photovoltaikanlage, die gedämmte Gebäudehülle sowie die im Jahr 2021 erneuerte Gaszentralheizung sorgen für eine solide Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse C). Weitere Modernisierungen wie die neue Haustür (2024) und die Balkonüberdachung (2020) unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Insgesamt handelt es sich um ein durchdacht konzipiertes Wohnhaus mit viel Platz, flexibler Nutzung und guter energetischer Basis – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage.

Lage

Die Immobilie liegt in Weingarten (Baden) in verkehrsgünstiger Lage mit sehr guter Anbindung an Karlsruhe, Bruchsal und die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Angebote des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar, während die umliegende Landschaft mit Feldern und Weinbergen einen Ausgleich zum Alltag bietet.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)















