Weinstadt – Beutelsbach

Stilvolles Wohnen am malerischen Weinberg: Mit Pool und großzügiger Garage

Objektnummer: 24313011

KAUFPREIS: 898.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 345,08 m^2 • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 516 m^2

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24313011
Wohnfläche	ca. 345,08 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	898.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.09.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	156.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

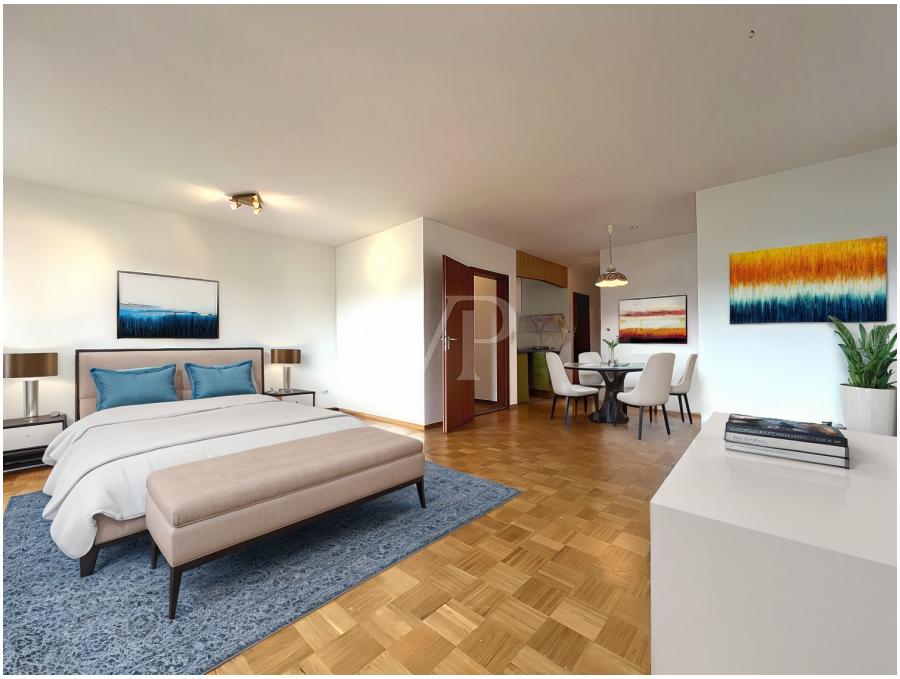
Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
N
Nordterrasse
Windfang
TR
WC
HWR
Flur
WM
Arbeiten
Halle
Spk.
Wohnen
Küche
Essen
Immogrundriss
überdachte Terrasse

VON POLL IMMOBILIEN
N
Garten
Windfang
Sauna
Abst.
Bad
Keller
WC
Becken
Küche
Du.
Windfang
Wohnen/Essen
Schlafen
überdachter Freisitz
Flachdach
Garten

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie in Hanglage mit einer Grundstücksfläche von ca. 516 m² und einer Wohnfläche von ca. 345 m² bietet ein beeindruckendes Raumangebot. Das 1980 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine wertige Ausstattungsqualität aus.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern 3 Balkone, eine Südterrasse sowie eine schattige Nordterrasse zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Zu den Highlights des Hauses zählen ein Schwimmbad und eine Sauna mit anschließender Dusche, die zum Wellnessbereich gehören.

Des Weiteren punktet die Immobilie mit einem Weinkeller, einem Außen- und Innenkamin sowie einer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m².

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Südterrasse. Der große Wohn-Schlafraum umfasst ca. 31 m². Eine offene Küche sowie ein Duschbad und ein praktischer Abstellraum schließen sich an. Zur Einliegerwohnung gehört ein separater Carport-Stellplatz.

Die Verbindung von der Hauptwohnung zur Einliegerwohnung ließe sich vom Flur her durch einen Durchbruch realisieren.

Im EG befindet sich der Hauptwohnbereich mit Küche, Wohnzimmer und Arbeits- oder Kinderzimmer. Die Küche ist offen gestaltet und bietet Raum für eine Sitzecke. Direkt an das große Wohnzimmer schließt sich das Arbeitszimmer/Esszimmer an. Der offene Kamin ist ein weiteres Highlight. Durch die großen Fensterfronten werden die Räumlichkeiten stets hell belichtet. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangt man auf die große Südterrasse. Auf der gleichen Wohnebene befinden sich weiterhin ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. An der Nordseite des Hauses gibt es eine weitere Terrasse mit der Möglichkeit, dort Wäsche aufzuhängen und vom Sitzplatz aus direkt in die Weinberge zu blicken. Hier befindet sich der Haupteingang des Hauses. Die wertige Eingangstür lässt schon die Qualität des Hauses erkennen.

Im Treppenhaus fällt sofort der Blick auf das kunstvoll geschmiedete Treppengeländer, das bis ins Dachgeschoss verläuft. Im ausgebauten Dachbereich befinden sich zwei

Schlafzimmer.

Das große Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich verfügt über ein geräumiges Bad en Suite. Dies ist das Hauptbad des Hauses mit Badewanne und Dusche. Das angrenzende Kinder- oder Gästezimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes Duschbad. Beide Räume besitzen jeweils einen Balkonzugang. Diverse großzügige Bühnenräume, in die Dachschrägen hinein, bieten ausreichend Stauraum.

Die Immobilie ist mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, die im Jahr 2005 installiert wurde. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage aus demselben Jahr für eine nachhaltige Energieversorgung.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage aus dem Jahr 1987 und ein Carport von 2005 zur Verfügung. Fahrräder oder selbst Motorräder lassen sich in der Doppelgarage abstellen.

Die Immobilie wurde stetig gepflegt und renoviert, so wurden beispielsweise die Fenster 2007 erneuert und die Balkone 2004 saniert. Zudem wurden die Bodenbelege im Flurbereich 2000 neu verlegt.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Der Fokus liegt auf den großen Terrassenbereichen und dem Landschaftsblick.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein familienfreundliches und komfortables Zuhause in einer ruhigen, gepflegten Wohngebietslage mit Blick ins Grüne. Sowohl der großzügige Grundriss, als auch die vielfältigen Wellness- und Erholungsmöglichkeiten machen dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot. Interessenten, die nach einem gepflegten und durchdachten Wohnkonzept suchen, sollten sich diese Immobilie genauer anschauen.

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Ausstattung und Details

- Öl-ZH 2005, Erdtank 16.000 Liter, Solaranlage 2005
- Dachssanierung 1999
- Fenster erneuert 2007
- 3-adrige Elektrik
- Schwimmbad
- Sauna + Dusche + WC
- 3 Balkone (saniert 2004), große Terrassenflächen
- teilweise elektrische Rollläden mit Zeiteinstellung
- Alarmanlage
- Hauswirtschaftsraum
- Küche mit Essecke
- Außen- und Innenkamin
- Parkettböden
- teilweise neue Bodenbelege 2000
- Bauausführung hochwertig
- baujahrtypisch im Stil der 80er Jahre
- Weinkeller
- großzügige Kellerflächen
- Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- Doppelgarage 1987, Carport 2005
- Zisterne, 4.000 L
- sehr gepflegt

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage mit Anliegerverkehr in einem gepflegten Wohngebiet in Weinstadt-Beutelsbach am Rand der Weinberge. Beutelsbach ist Sitz vieler Weinbaubetriebe mit ca. 350 ha Weinbaufläche. Es bietet neben einem Besuch im kleinen Museum im Alten Rathaus, regelmäßigen Konzerten und Ausstellungen auch viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bieten zusammen mit dem angrenzenden Endersbach eine attraktive Infrastruktur.

Die B29 ist gut erreichbar. Regionale Busse und der S-Bahn Anschluss durch die S2 bietet direkte Wege nach Schorndorf, Fellbach, Stuttgart-Mitte, Vaihingen bis hin zum Flughafen und zur Messe Stuttgart.

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 156.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24313011 - 71384 Weinstadt – Beutelsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com