

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



Freistehendes 2-Familien-Wohnhaus mit herrlichem Garten in naturverbundener Ortsrandlage von Deißlingen

Objektnummer	4-7254
Anschrift	Reuteweg 18 78652 Deißlingen , Neckar Deutschland
Baujahr	1958/1972 Erweiterungsanbau
Grundstück	746,00 m ²
Wohnfläche	ca. 173,00 m ²
Nutzfläche	84,00 m ²
Zimmeranzahl	8
Kaufpreis	348.000,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



OBJEKTbeschreibung

Sonniges und ruhiges Wohnen kombinieren sich zu einem Wohlfühlhaus mit vielseitigen und individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Wir haben Ihr neues Zuhause!

Grün eingebettet, in ruhiger und naturverbundener Ortsrandlage von Deißlingen erwartet Sie dieses nicht alltägliche 2-Familienwohnhaus, welches im Jahre 1958 erbaut und durch einen Hausanbau im Jahre 1972 erweitert wurde. Familiengerecht, mit einem herrlich sonnigen Garten schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause. Das von der Sonne verwöhnte großzügige Grundstück mit 746 m² bietet Ihnen viele Nischen und Raum, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Lassen Sie abends bei einem Glas Wein im Garten oder auf dem Balkon bzw. bei einem idyllischen Blick ins Grüne den Tag ausklingen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 173 m², verteilt auf zwei Etagen und 8 Zimmer, erleben Sie hier ein ausreichendes Raum- und Platzangebot – ein ideales Heim für Ihre Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche. Bei Bedarf kann diese Wohneinheit aufgeteilt bzw. abgetrennt werden. Bedingt durch einen bereits bestehenden separaten Seiteneingang und einem weiteren Badezimmer könnte auf dieser Etage eine 2-Zimmer-Wohnung und im Erweiterungs-Anbau ein eigenständiges 1–2 Zimmer-Apartment geschaffen werden. Viele Möglichkeiten zur freien Entfaltung warten hier auf Sie.

Das Dachgeschoss präsentiert sich mit einer lichtdurchfluteten 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche. Obendrein bietet der isolierte bzw. gedämmte Dachspitz sowie das voll unterkellerte Untergeschoss weitere Nutz- bzw. Kellerflächen als Stauraum. Für Ihren Fuhrpark ist ebenfalls bestens vorgesorgt. Zum einen verspricht Ihnen eine geräumige Hausgarage, ausgestattet mit einem elektrischen Sektionaltor und einer weiteren Kellerausgangstüre, einen geräumigen Abstellplatz für

Ihren Pkw samt Zweirädern. Zum anderen garantiert Ihnen das Ensemble einer Fertiggarage und eines Carports mit klassischem Satteldach, sowie eine großzügige angelegte Hoffläche weitere Abstellflächen. Ein sonniger Garten, ausgestattet mit einer Pergola, lädt in den Sommermonaten zum Erholen und zum Entspannen ein und rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insbesondere von 1986 bis heute wurden umfangreiche diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, welche ausschließlich durch regionale Handwerksbetriebe fachmännisch ausgeführt wurden, u. a.

2011/2023: Einbau neuer Kunststoff-Isolierfenster

2018: Erneuerung Eingangsbereich, Podest samt Überdachung und Seitenteilverglasung

2011: Komplette Erneuerung der Dacheindeckung nebst Unterdach, Lattung und Gesims, Dampfbremse/Wärmedämmung sowie Blecharbeiten

2005: Einbau einer Pellets-Heizungsanlage samt Solarkollektoren für die Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

1995: Erstellung eines Ensembles einer Fertiggarage/Carport mit klassischem Satteldach

1986: Erstellung einer Pergola im Garten

Dennoch müssen vereinzelt individuelle Renovierungen bzw. Modernisierungen vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Die Beheizung des gesamten Wohnhauses erfolgt über eine moderne pelletsbefeuerte Heizungsanlage (Baujahr 2005). Die Warmwasseraufbereitung im Erdgeschoss wird über die Heizungsanlage garantiert und zusätzlich durch Solarkollektoren unterstützt. Für die Warmwasseraufbereitung der Wohneinheit im Dachgeschoss stehen ein Durchlauferhitzer sowie ein Boiler zur Verfügung.

Ihre Ansprüche an ein familiengerechtes und praktisches Wohnen werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.

ECKDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Zweifamilienhaus
Baujahr	1958/1972 Erweiterungsanbau
Wohnfläche (ca.)	173,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	84,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	746,00 m ²
Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Sehr gepflegt
Stellplatzanzahl	3
Garage	Hausgarage, Fertiggarage
Freiplatz	Carport + zusätzliche Hoffläche
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	211 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1958/1972
Primärenergieträger	Pellets
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.03.2024
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Pellets, Solar

LAGEBESCHREIBUNG

Dieses charmante 2-Familienwohnhaus liegt in einer sehr ruhigen und naturverbunden Ortsrandlage.

Deißlingen liegt am Oberlauf des Neckars, etwa sieben Kilometer südwestlich der Kreisstadt Rottweil, in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. In Umkreis liegen zudem die Städte Spaichingen, Trossingen und das Oberzentrum Villingen-Schwenningen. Von der zentralen Lage aus können Ausflugsziele im Schwarzwald, der nahe gelegenen Schweiz, am Bodensee oder im Elsass als Tagesausflüge gut erreicht werden.

Die Verkehrsanbindungen nach Deißlingen sind sehr gut und geradewegs über die Bundesstraße 27 und die Autobahn-Auffahrt Villingen-Schwenningen (A 81) zu erreichen. Zudem befindet sich die Gemeinde Deißlingen im Netz des Stadtbusses Rottweil. Obendrein halten in Deißlingen Züge der Bahnstrecke Rottweil–Villingen. Mit Einführung des 3er-Ringzuges erhielt der Ort den neuen Haltepunkt Deißlingen Mitte. Der ursprüngliche Bahnhof der Deutschen Bahn wird nicht mehr genutzt. Auf dem Gemeindegebiet Deißlingens befindet sich auch der Anfangspunkt der Trossinger Eisenbahn, Trossingen Bahnhof.

Deißlingen hat eine gute Infrastruktur nebst Nahversorgung, die üblicherweise in Gemeinden dieser Größenordnung anzutreffen sind. Eine Grund- mit Gemeinschaftsschule und Ganztagesbetreuung sowie vier Kindergärten stehen zur Verfügung.

Durch Deißlingen führt der 303 km lange Neckartal-Radweg, eine Flussroute von der Quelle bis zur Mündung des Neckars. Ebenso der 37 km lange Donau-Neckar-Radweg.

Zudem führt der Neckarweg als Fernwanderweg durch Deißlingen, da er an den Lauf des Neckars angelehnt ist. Ein Vereins- und Wanderheim des schwäbischen Albvereins befindet sich am Steinbruch im Neckartal zwischen Deißlingen und Dauchingen direkt am Fluss.

AUFTEILUNG

Untergeschoss:

- Diverse Kellerräume
- Heizungsraum
- Waschküche
- Hausgarage nebst Pelletslager und Kellerausgangstüre

Erdgeschoss:

- Treppenhaus
- *4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche:*
 - Flur
 - separates WC
 - Badezimmer
 - Essküche
 - Zimmer
 - Wohnen
 - Flur mit separatem Hauseingang
 - Zimmer mit angrenzendem weiterem Badezimmer
 - Schlafen mit Balkonausgang.

Dachgeschoss:

- Treppenhaus

4-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche

- Flur
- separates WC
- Abstellraum
- Essküche
- Zimmer
- Wohnen
- Flur
- Badezimmer
- Schlafen

Dachspitz:

- Bühne

Extras:

- Freistehend
- 2–3 separate Wohneinheiten
- Solarkollektoren zur zusätzlichen Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Vollunterkellerung mit Hausgarage
- Fertiggarage mit Carport mit Satteldachausführung
- Hoffläche
- Garten
- Pergola

SONSTIGES

Kaufpreis: 348.000,00 €

Zimmer: 8

Wohnfläche: ca. 173 m², EG: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche, DG: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche

Baujahr: 1964/ Erweiterungsanbau 1972

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: Freistehend, 2–3 separate Wohneinheiten, Vollunterkellerung mit Hausgarage, Fertiggarage mit Carport in Satteldachausführung, Hoffläche, Garten, Pergola

Endenergiebedarf: 226,8 kWh/(m²*a)

Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Referenznummer: 4-7382

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: braun-immobilien-vs.de

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.

Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

IMPRESSIONEN



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274





Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274



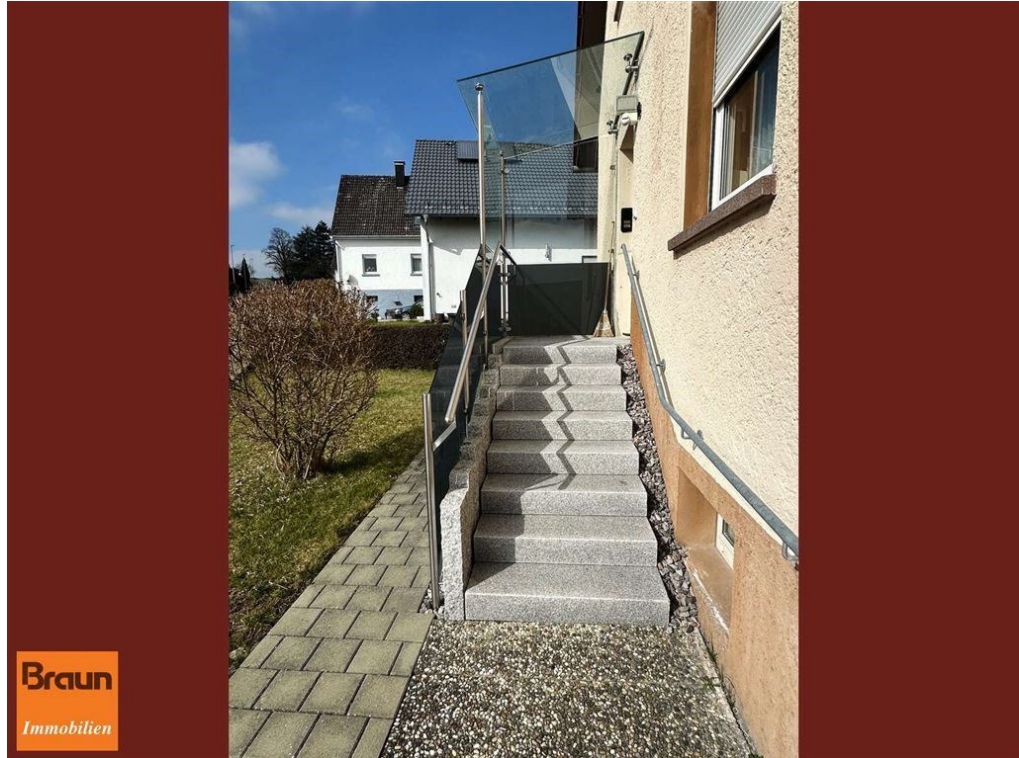
Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Garage/Carport



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Garten



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Pavillion



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Eingang



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Essküche EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Essküche EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Essen EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Wohnen EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Bad 1 EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Schlafen EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Balkon EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Zimmer EG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Bad 2 EG



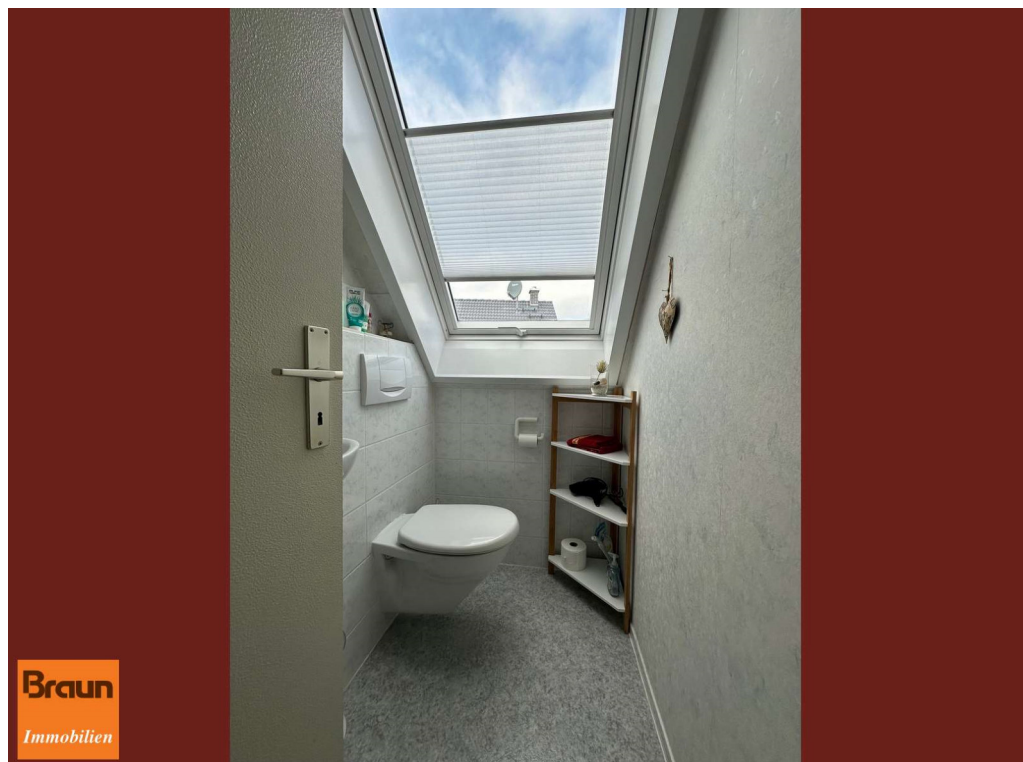
Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Zimmer DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Essküche DG



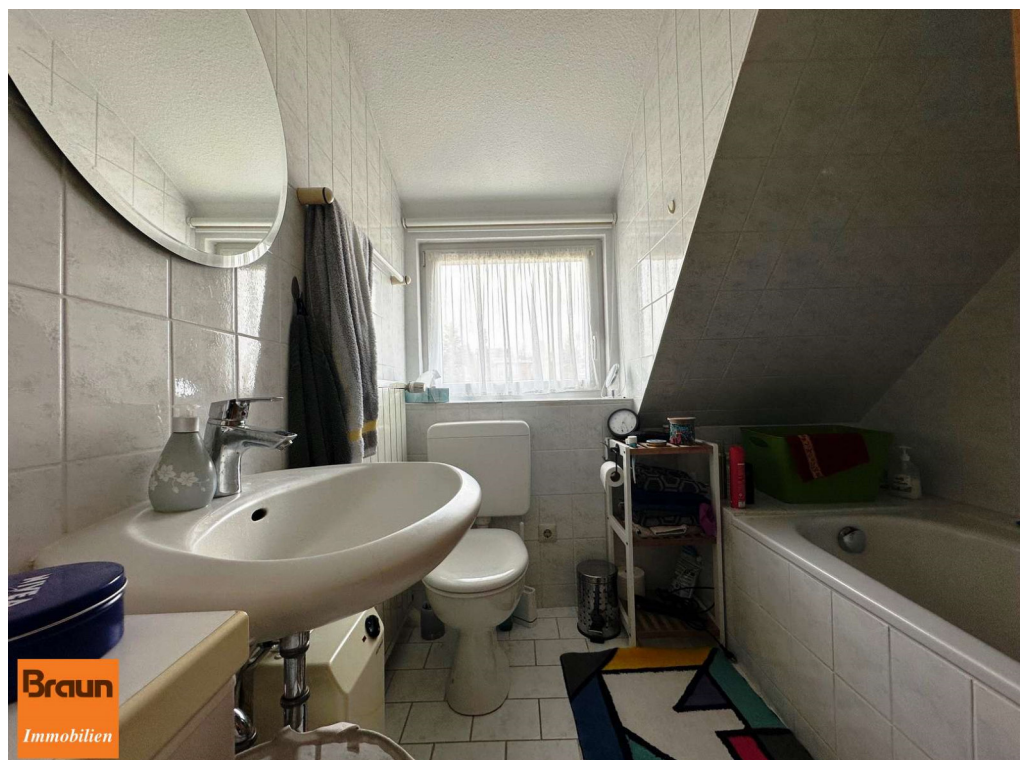
Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Essküche DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Gäste-WC DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Wohnen DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Bad DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Zimmer DG



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Bühne



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Bühne



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Pellets-Heizung



Wohnhaus, Deißlingen, 4-7274 Hausgarage

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss
4-Zimmer



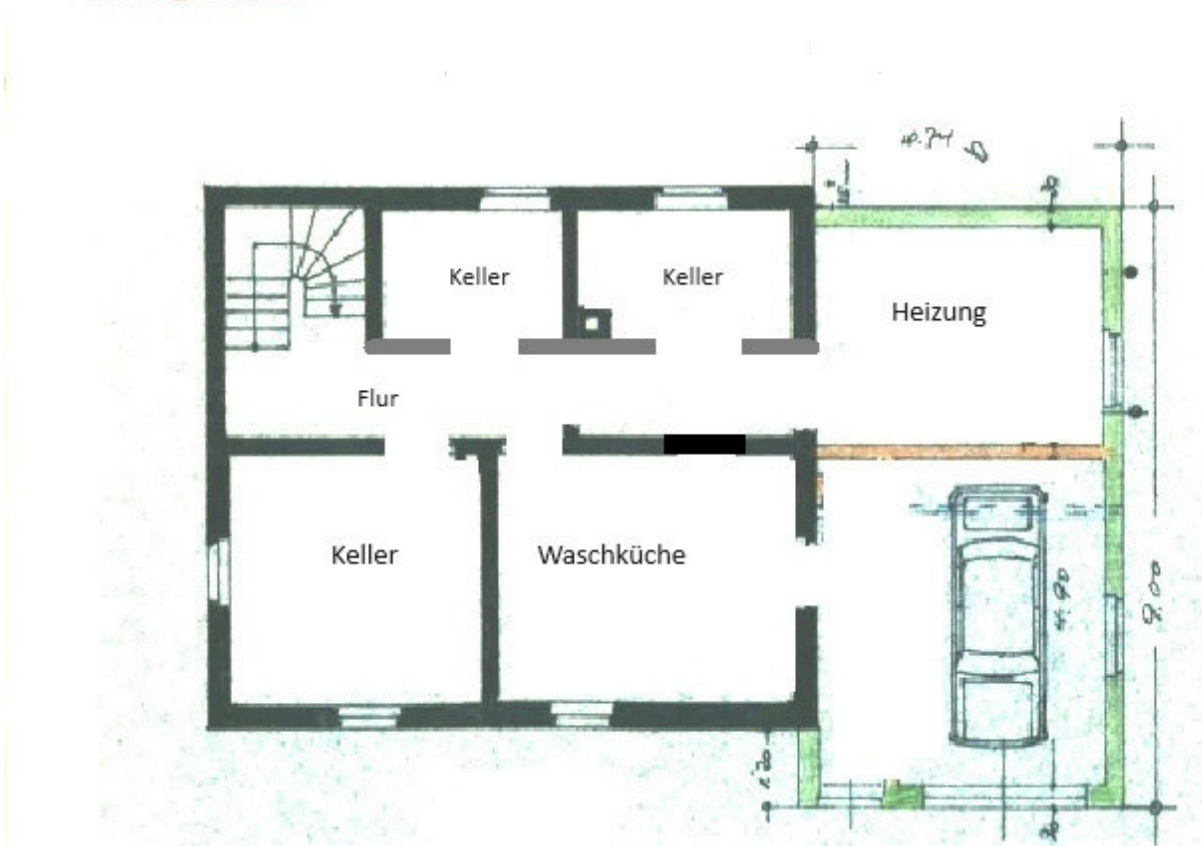
Grundriss_Erdgeschoss 4-7274

Dachgeschoss
4,5-Zimmer



Grundriss_Dachgeschoss, 4-7274

Untergeschoss



Grundriss_Kellergeschoss 4-7274



Braun Immobilien

Kerstin Braun

Dipl. Betriebswirtin (BA)
Dipl. Sachverständige (DIA)
Kaufrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Telefon: 07720 973722
Mobil: 0179 3960726

Steinkirchring 52
78056 Villingen-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de www.braun-immobilien-vs.de