

# EXPOSÉ

## Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage!



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 73084 Salach  
Baujahr: 1954  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 170 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 314 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja  
Garage: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 340.000,-**

### Färber Immobilien

Ziegelstr. 47 ° 73084 Salach ° Tel.: 07162 | 9413727  
Fax: 07162 | 9413728 ° info@faerber-immobilien.de ° www.faelber-immobilien.de

> Zweifamilienhaus

> Salach

> 9 Zimmer

> 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5209-5fe9FM



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	73084 Salach
Baujahr	1954
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	314 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	340.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	243,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-01
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %
Provision für Verkäufer	3,57 %
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

## Objektbeschreibung:

Diese freistehende Zweifamilien-Doppelhaushälfte verfügt über lichtdurchflutete Räume und einen gelungenen Grundriss. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 - Zimmer - Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Ober- und Dachgeschoss ist eine 6 - Zimmer - Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der großzügige Balkon und der ebene Garten laden zum Verweilen ein!

## Ausstattung:

Das 1954 erstellte Haus wurde 1971 durch einen Anbau erweitert. Es ist komplett unterkellert mit mehreren Kellerräumen, Waschküche und einem direkten Zugang in den ebenen Garten.

Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung. 2002 wurde das Dach neu gedeckt. Eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung ist auf dem Dach installiert.

Eine 1961erstellte Einzelgarage mit einem Abstellraum sowie ein gemauerter Geräteschuppen sind ebenfalls vorhanden.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Salach-Süd. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Salach mit rund 7.800 Einwohnern bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Durch seine verkehrsgünstige Lage und die direkte Anbindung an die Bahn und die B10 sind sowohl Stuttgart als auch Ulm in ca. 45 Minuten erreichbar.

Zahlreiche Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufsmärkte garantieren eine auf kurzem Wege erreichbare, umfassende Nahversorgung.

Das familienfreundliche Schachenmayr-Freibad mit Sport- und Planschbecken und großzügiger Spiel- und Liegewiese verspricht in den Sommermonaten Erholung pur. Zusätzlich runden eine ausreichende Zahl an Spielplätzen sowie Sport- und Tennisplätzen das Angebot ab.

Mit der Staufeneckhalle und der Stauerlandhalle kommen auch Sport, Kultur und Geselligkeit zu ihrem Recht. Ein breit gefächertes Vereins-, und Kulturleben bietet zahlreiche interessante Angebote für Jung und Alt.

## Sonstiges:

Die Objektdaten stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Der Grundriss dient der Illustration und ist nicht maßstabsgetreu.

Es besteht ein Weitergabe-Verbot des Exposé an Dritte. Unser Provisionsanspruch geht in diesem Fall auf die Person über, die das Exposé ohne unsere Genehmigung an Dritte weitergegeben hat. Gerne können wir aber das Exposé für Sie versenden - melden Sie sich einfach bei uns.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM



Garten



Essen OG



Balkon OG



Küche OG



Ansicht



Bad OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM



Zimmer DG



Zimmer OG



Essen OG



Ansicht



Ansicht

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM

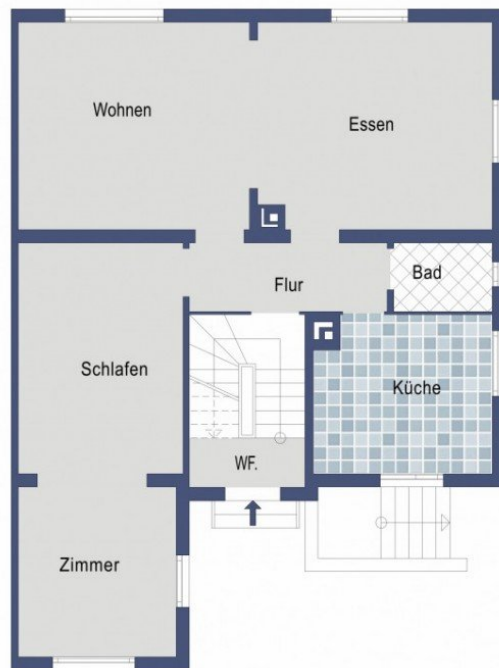


Untergeschoss

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM

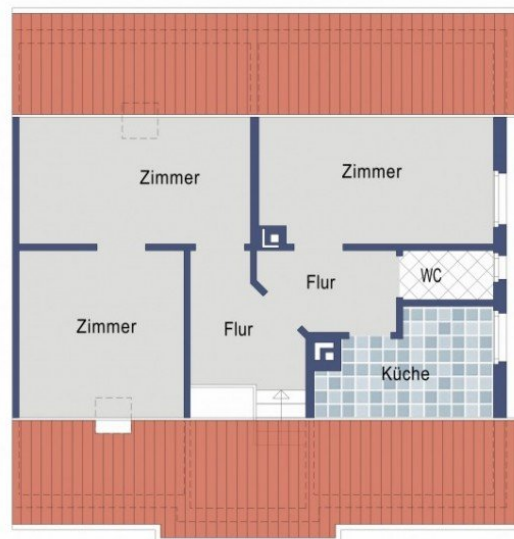


1. Obergeschoss

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM



Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Salach
- > 9 Zimmer

- > 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5209-5fe9FM



# FÄRBER IMMOBILIEN



## Immobilienverkauf der neuen Generation



**Jetzt informieren!**  
☎ 07162 / 9413727

Markus Färber

Ziegelstraße 47 | 73084 Salach  
[www.farber-immobilien.de](http://www.farber-immobilien.de)

Dipl.-Betriebswirt (BA) | Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Färber Immobilien

