

Salach

# Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objektnummer: 24120006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 283 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

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

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24120006
Wohnfläche	ca. 134,16 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	144.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

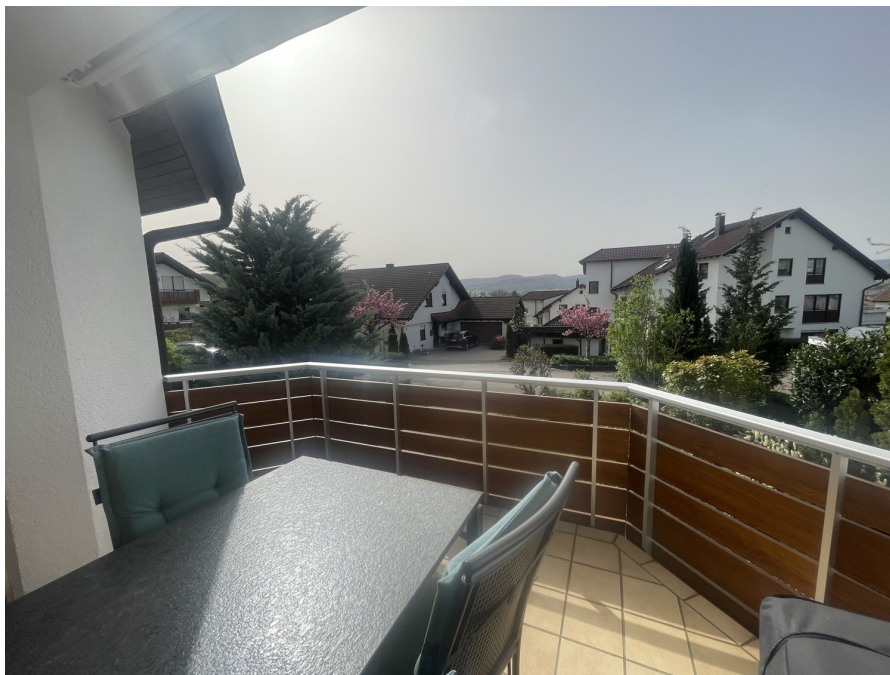
## Die Immobilie





Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



ExposiJan. Nicht maßstabReh

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Exposplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1989/1990 fertig gestellte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage am nördlichen Ortsrand von Salach. Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule und das Freibad sind in 15 Gehminuten erreichbar. Die rund 133qm Wohnfläche verteilen sich auf zwei Geschosse und das im UG befindliche Gartenzimmer, das ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der Eingangsbereich ist über die Außentreppe erreichbar. Auf diesem Stockwerk finden Sie dann: •Den Windfang •Das Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster •Das Treppenhaus •Die Küche und das Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon Über das helle Treppenhaus stehen Ihnen im OG dann folgende Räumlichkeiten zur Verfügung: •Ein Elternschlafzimmer •Zwei Kinderzimmer •Ein Tageslichtbad mit Duschkabine, Badewanne, Waschbecken und WC (hier ist eine Fußbodenheizung eingebaut) Im UG, welches sich auf Höhe des Gartens befindet, ist dann noch folgendes untergebracht: •Ein Büro/Gästezimmer mit Zugang zum Garten vor dem Haus •Der Zugang zur Garage von innen •Ein Kellerraum •Eine Waschküche •Ein Raum für die Heiztechnik, mit zusätzlichem Stauraum Der Garten lädt zum Grillen und Ausruhen ein und auch auf dem Süd-Balkon, der mit einer Markise beschattet werden kann, lässt sich der Feierabend mit einer großartigen Aussicht genießen. Hinter dem Haus befindet sich ein kleines Gartenhäuschen und ein Gemüsebeet. Hier ist auch der Platz für die Mülltonnen. Das Steuergerät der Gasheizung wurde in 2022 erneuert.

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Ausstattung und Details

- Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
  - Vinylboden in der Küche
  - Holzdecken
  - Schwedenofen im Wohnzimmer
  - Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen und einem terracottafarbenen Fliesenboden ausgestattet
  - Einbauküche (ohne Kühlschrank)
  - Dachfenster im Treppenhaus mit elektrischem Außenrollo
  - Garage mit Zugang zum Haus, vor der Garage ist noch Platz für 1-2 weitere PKW
- Das Haus ist voraussichtlich zum 01.02.2025 bezugsfrei.  
Besichtigungen sind selbstverständlich ab sofort möglich.

**Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach**

## Alles zum Standort

Ortsrandlage im nördlichen Teil von Salach, somit ruhige Lage in einem Wohngebiet. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Banken, Getränkemarkt und einer Tankstelle, bietet Salach auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Anschluss an die B10. Ein Freibad, gut ausgebaute Wanderwege und viele Fahrradwege ermöglichen zahlreiche Freizeitbeschäftigungen nah an der Natur.

**Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 144.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24120006 - 73084 Salach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)