

# Exposé

## Maisonette in Bretzfeld

**3 Zimmer Galeriewohnung 76/83 m<sup>2</sup> Inkl. Garage u. Stellplatz ✓**



Objekt-Nr. OM-272168

**Maisonette**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
D.M.

Wilhelm Busch  
74626 Bretzfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3 Zimmer Galeriewohnung 76/83 m<sup>2</sup> DIN Nutz/Wohnfläche

269.000,- Euro Inkl. Garage u. zusätzl. Stellplatz - Grundbucheintrag

2 Balkone Große Loggia und zusätzlich Balkon im OG

Alle Räume mit Tageslicht

Bad mit Wanne/Wandhoch gefliest (Weiß)Tageslicht

Gemauerte Einzel-Garage und Auto-Abstellplatz

Gebäude Renoviert TOP gepflegt

Keller und Abstellraum

Kleine Wohnanlage (7 Wohnungen) in sehr ruhiger Wohnstrasse TOP Lage

Das Haus wurde erst kürzlich saniert: die Fassade wurde frisch gestrichen, alle Fenster wurden gestrichen die Dachfenster erneuert.

Ein Kabelanschluss ist vorhanden. Strom-Anbieter wird vom Erwerber gewählt. Glasfaser - Anschluss in Bretzfeld ist geplant ca. 2024/25 .

Ausstattung

Balkon, Loggia/Terrasse , Keller, Teppichboden, Fliesen

Daten /Kosten :

Kaufpreis: 269000,00 € Wohnung inkl. Garage und zusätzl. Stellplatz.

3 Zimmer Typ Galerie -Wohnung 2 geschossig mit inliegender Treppe zum OG Gesamt Wohnfläche ca.76 m<sup>2</sup> - Stellfläche ca. 83 m<sup>2</sup> DIN.

Gemauerte - Einzel-Garage im Gebäude inkl. plus AA Platz (Grundbuch-Eintragung). Im Preis enthalten

Rücklagen derzeit ca. 13.000 € laut Jahresabrechnung HVW

Nebenkosten : 240,- € bis 280,- € Monat +/- Nach Verbrauch Abrechnung HVW -

Die Nebenkosten enthalten:

Kosten für Hausverwaltung und Rücklagen

Hausmeister - Gebäude-Reinigung - Gartenpflege - Winterdienst

Alle gesetzlich Kosten und Versicherungen - Kabelanschluss

Bei Geldanlage/Vermietung können die Nebenkosten zum großen Teil auf Mieter umgelegt werden.

Ein zusätzlicher abgeschlossener Kellerraum mit eigenem Waschmaschinen Anschluss ist vorhanden und gehört zur Wohnung. Ein allgemeiner Abstell-Trockenraum kann zusätzlich genutzt werden.

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 136 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Mehr INFO zu der Wohnung

Auf Anfrage sende ich gerne eine komplette Objekt-Beschreibung als (PDF) per E-Mail.

Original Energieausweis als (PDF) kann per E-Mail angefordert werden.

Für weitere Anfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Anfragen bitte mit Angaben zur Person / Wohnort/Strasse / Telefon /

E-Mail / Anzahl Personen.

Makler Anfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule,  
Öffentliche Verkehrsmittel

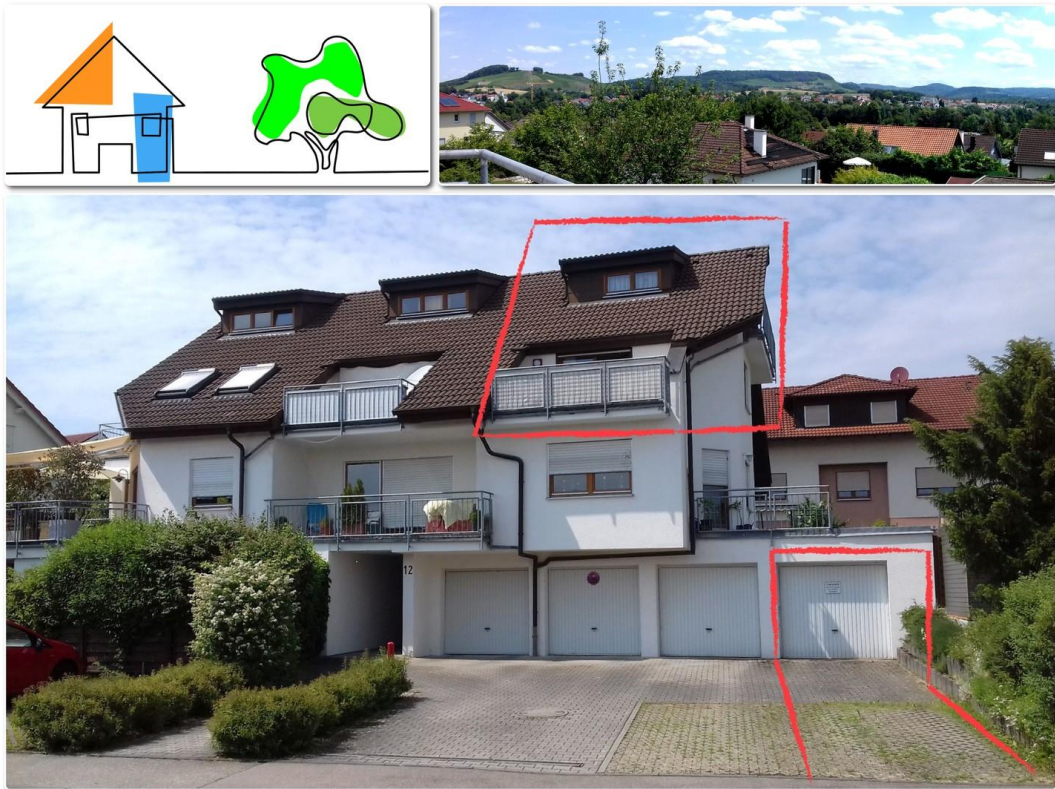
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Kurz - Beschreibung



Kurze Wege



Kindergärten Schule 3-5 min



Sehr Ruhige Wohnlage



TOP-Lage - Panorama Blick



Galerie - Wohnung - 3 Zimmer 83m<sup>2</sup>



Ortsrand - Wohnen im Grünen



Versorgung und Ärzte am Ort



Haustiere erlaubt - Für Tierliebhaber

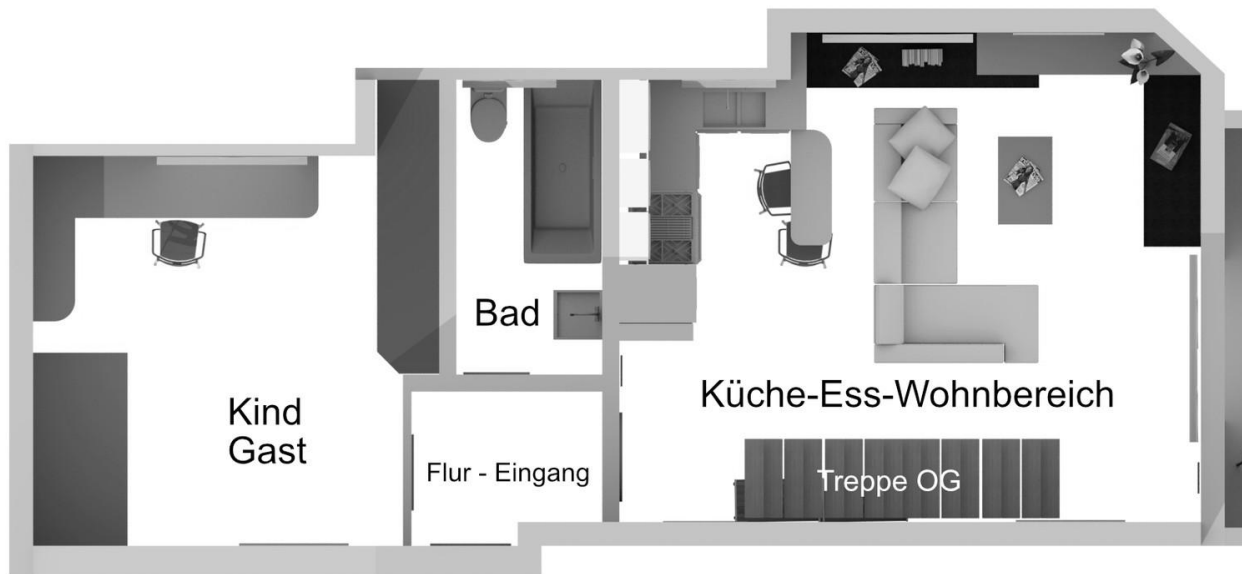
Umgeben von rebenbewachsenen Hängen und Lindenberg, liegt das schöne Bretzfeld Tor zum Hohenloher Land. Mitten in der Natur gelegen, lädt Bretzfeld zum Spazieren, Wandern, Rad fahren und Entdecken ein, mit verschiedenen spektakulären Aussichtsplätzen und Panoramapunkten. Ein Ort des guten Lebens und ein idealer Platz für Ihr neues Zuhause. Die gute Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung an die Autobahn A6 und der öffentliche Nahverkehr bieten beste Voraussetzungen für das Leben und Wohnen in Bretzfeld.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Grundriss Wohnebene Unten - Maßstäblich Draufsicht



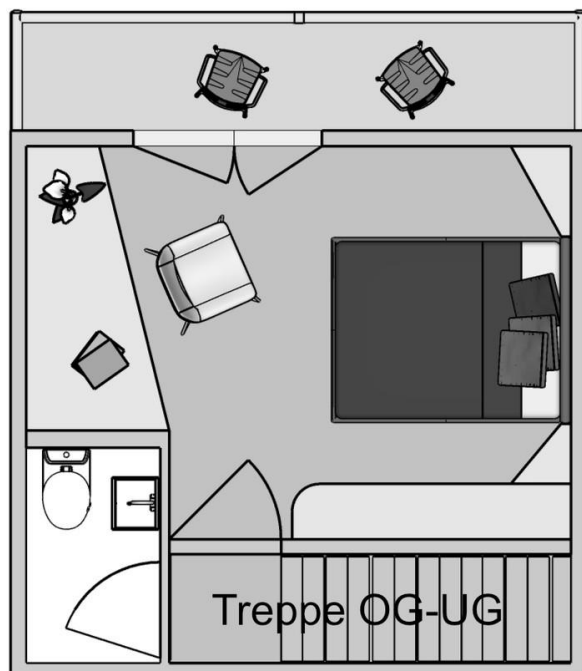
Ausrichtung Süd

## Grundriss Wohnebene OG Obergeschoss

Maßstäbl. Ansicht

Schlafzimmer  
Bad mit WC - Wandhoch gefliest

Dachfenster nicht  
einsehbar.



Ausrichtung Süden →

# Exposé - Galerie



Objekt: 3 Zimmer Galerie Wohnung  
76/83 m<sup>2</sup> - Inkl. Garage und  
zusätzl. Stellplatz  
in 74626 Bretzfeld - Steinsfeld 1

	Kaufpreis	<b>269.000 Euro</b>
	Grunderwerbsteuer 5%	13.450,- €
	Maklerprovision	<b>von PRIVAT NULL %</b>
	Notarkosten 1,5%	3.955,- €
	Grundbucheintrag 0,5%	1.345,- €

Gesamtkosten : 287.750 Euro

## Finanzierungsbeispiele:

Eigenkapital 55.800 € Sollzinsbindung 10 Jahre;  
Tilgungsrate 1,00 %

Stand 2024 IMMO-SCOUT24 Beispiel (Unverbindlich)

Anfragen bei Ihrer HAUSBANK empfehlenswert!  
Ev. noch GÜNSTIGERE Konditionen!

Durchschnittlich Markt / Bankdaten

Monatsrate	Eff. Jahreszins
789,- €	3,09 %

entspricht einer KALT-MIETE für  
10 Jahre ohne Miet Erhöhung von

# 789,- €

Durchschnittliche Monatsrate **789,- €**

Wohnung Nebenkosten ca. **230-260,- €**  
nach Verbrauch ohne Stromverbrauch

**Finanzierung - 10 Jahre keine MIETERHÖHUNG!**  
**Mietsteigerung - Wohnungsnot!**