

Exposé

Maisonette in Ebersbach an der Fils Provisionsfrei * 3Zimmer -DG- Wohnung im Maisonettestil



Objekt-Nr. OM-276694

Maisonette

Verkauf: **299.000 €**

Telefon: 0157 50134005

Bachgässle 4
73061 Ebersbach an der Fils
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese freundliche DG-Wohnung, über zwei Etagen, ab 01.01.2025. Im unteren Teil befinden sich das Badezimmer, eine Küche mit Esszimmer, das Wohnzimmer und ein weiterer Raum. Über die Wendeltreppe im Esszimmer kommt man in den komplett ausgebauten und gedämmten Dachstuhl, der ebenfalls über eine Dachluke im Wohnzimmer erreichbar ist. Zur Wohnfläche von 85 m² kommt noch eine Nutzfläche von ca. 45 m² hinzu, so dass sich eine Gesamtläche von etwa 130 m² ergibt. Ein kleiner Stauraum hinter der Eingangstüre bietet noch ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das Dachgeschoss ist bestens isoliert, und verfügt über Aussenmarkisen an jedem Dachfenster. Das komplette Haus wurde von 2020 bis 2022 kernsaniert, somit sind alle Stromleitungen, Heizungs- und Wasserrohre, die Gastherme, die Fassade und das Dach neu, ausserdem verfügt das Haus über eine Solaranlage für Warmwasser. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden.

Die Wohnung haben wir seit Februar diesen Jahres befristet vermietet. Der Mietvertrag läuft am 15. Dezember 2024 ab. Eventuelle Schönheitsreparaturen werden von uns erledigt.

Die vorhandene Nolte Einbauküche ist eine Maßanfertigung. Sie verfügt über einen Siemens Einbauherd mit Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube, Edelstahlspüle und Armatur von Blanco. Platz für eine Spülmaschine ist ebenfalls vorhanden. Das Bad wurde bis zum Umbau noch mitbenutzt, ist aber in einem top - Zustand.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Fotos und Infos zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört der vordere Teil der Terrasse, mit ca. 20qm, über den auch der Aufgang zur Wohnung führt. Eine optische Aufteilung folgt. Der Terrassenanteil ist auf dem Grundriss eingezeichnet.

Ein Stellplatz vor dem Haus kann zusätzlich erworben werden.

Besichtigungstermine können Sie per E-Mail oder Whatsapp vereinbaren, oder telefonisch ab 17.00 Uhr. Am Wochenende sind wir ganztägig erreichbar.

015750134005

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Bitte keine Makler !!!!!!!!!!!!!!!

Ausstattung

Die Küche wurde Maßangefertigt, und teilweise an die Höhe des Küchenfensters angepasst. Somit liegt ein Teil der Arbeitsfläche tiefer als der Standard. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren alle Küchenelemente und Einbaugeräte neu. Da die Wohnung befristet vermietet ist, wurde die Küche vom Mieter selbstverständlich mitgenutzt, ist aber dennoch in einem Top Zustand.

Das Bad wurde ebenfalls (da es als erstes saniert wurde) sowohl von uns, als auch später vom Mieter mitbenutzt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage in Ebersbach an der Fils, in einer ruhigen, verkehrsarmen Straße. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Bahnhof (nicht hörbar), und das Rathaus, das Kaufmann Areal mit einer Drogerie, einem Supermarkt, Modegeschäften und einem Frisör. Ebenfalls zu Fuß erreichbar sind Apotheken, Ärzte, Restaurants, (Eis -) Cafés, Kindergärten, Schulen, und weitere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Ebersbach liegt zudem direkt an der B10

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	103,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Einbauküche 2

Exposé - Galerie



Wendeltrppe Essbereich



Badezimmer



Duschkabine

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Kleines Zimmer2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachluke im Wohnzimmer

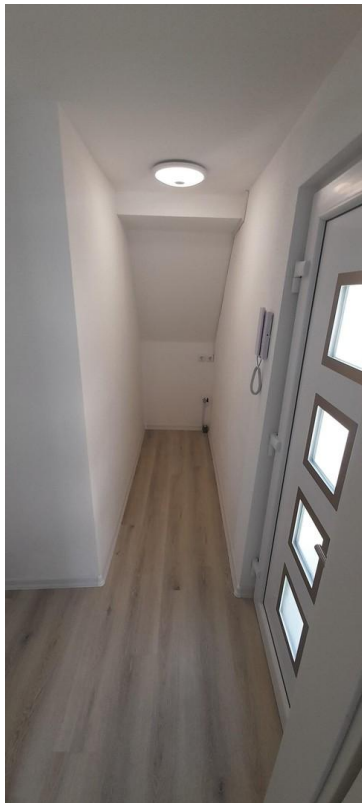


Dachspitz

Exposé - Galerie

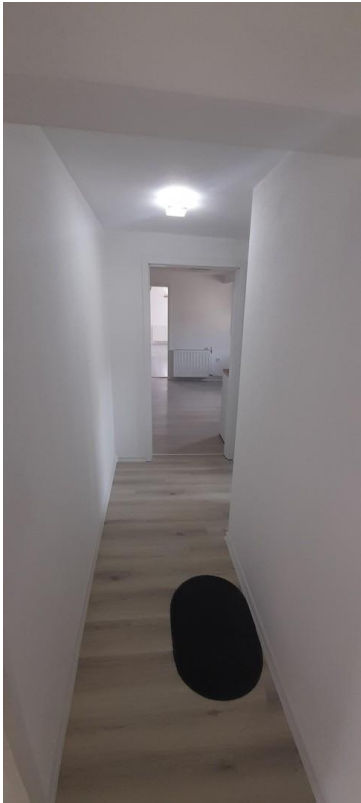


Dachspitz2

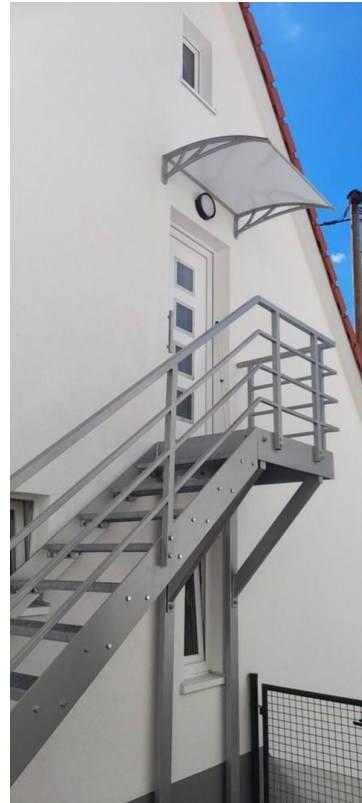


Nische für Waschmaschine

Exposé - Galerie



Flur



Treppenaufgang



Aussenansicht

Exposé - Galerie

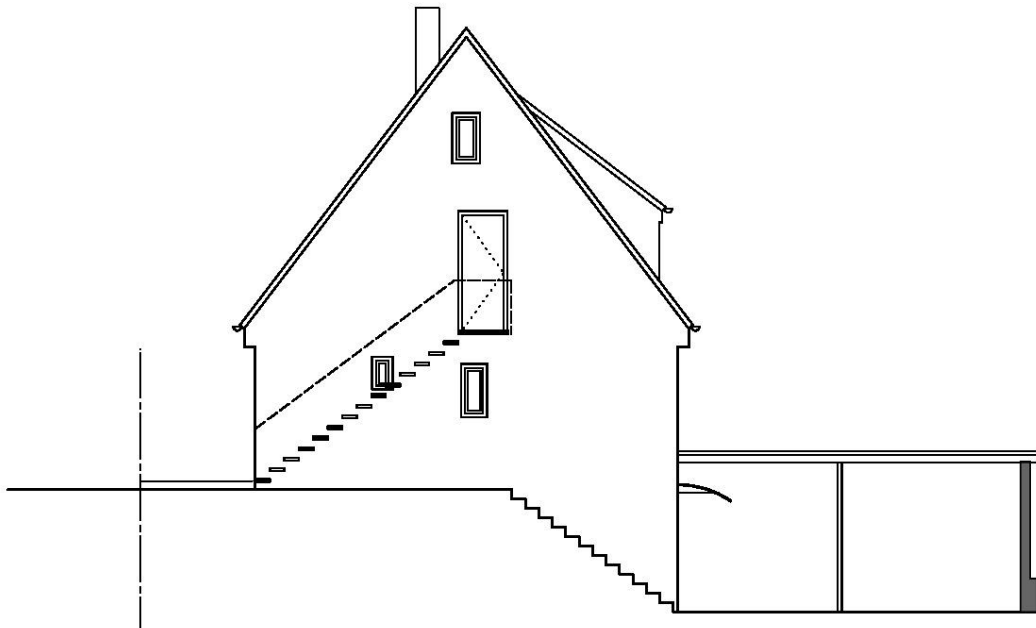


Terrasse 1



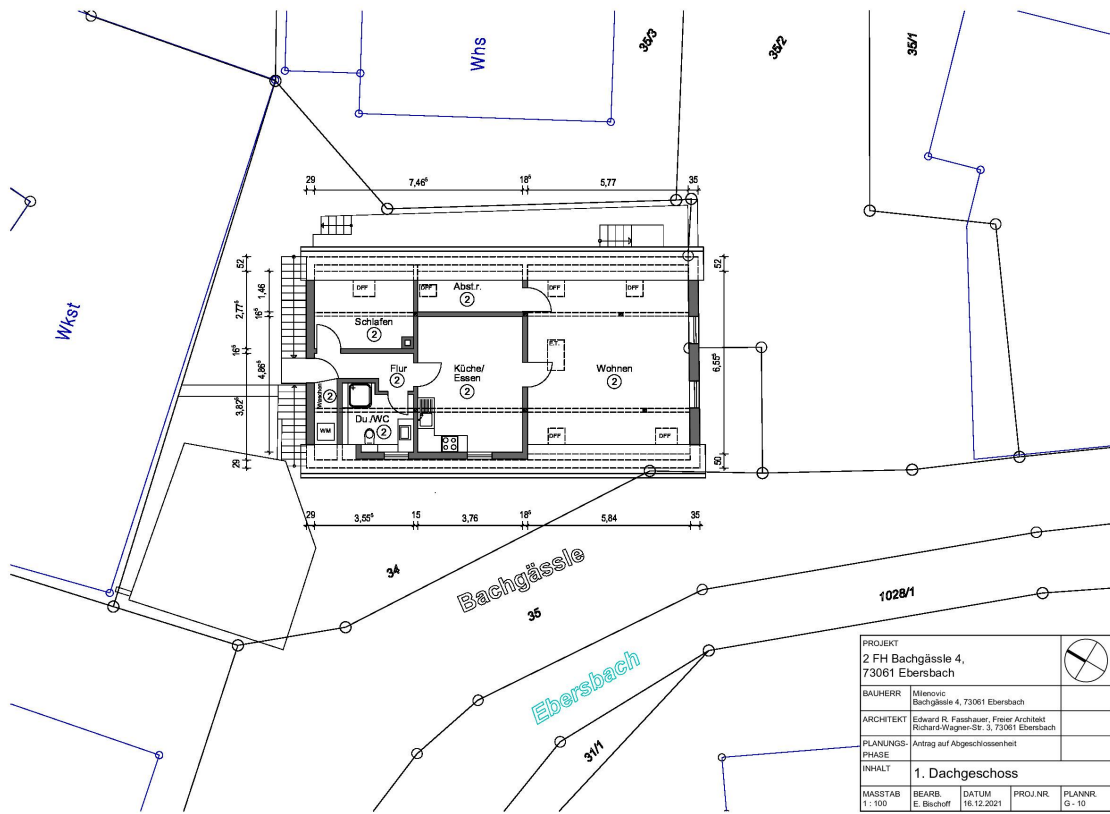
Terrasse 2

Exposé - Grundrisse



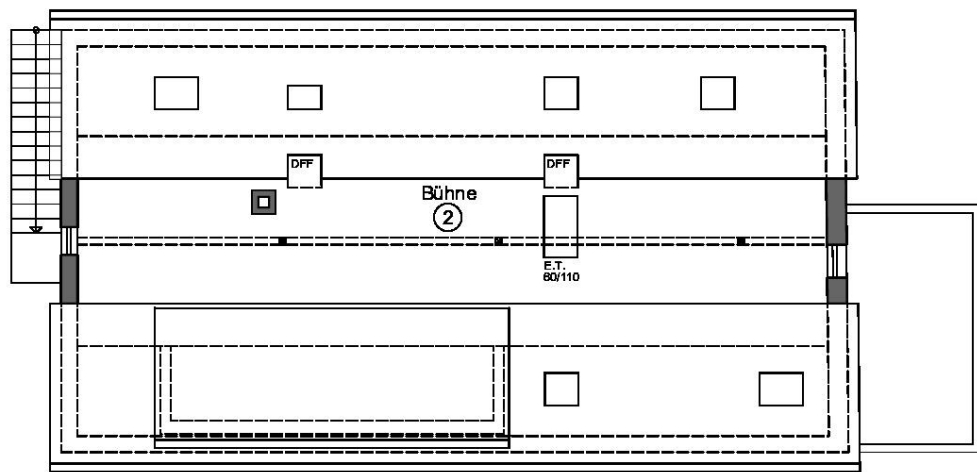
PROJEKT				
2 FH Bachgässle 4, 73061 Ebersbach				
BAUHERR	Milenovic Bachgässle 4, 73061 Ebersbach			
ARCHITEKT	Edward R. Fasshauer, Freier Architekt Richard-Wagner-Str. 3, 73061 Ebersbach			
PLANUNGS- PHASE	Antrag auf Abgeschlossenheit			
INHALT	Ansicht Nord			
MASSTAB 1 : 100	BEARB. E. Bischoff	DATUM 16.12.2021	PROJ.NR.	PLANNR. A - 1


Exposé - Grundrisse



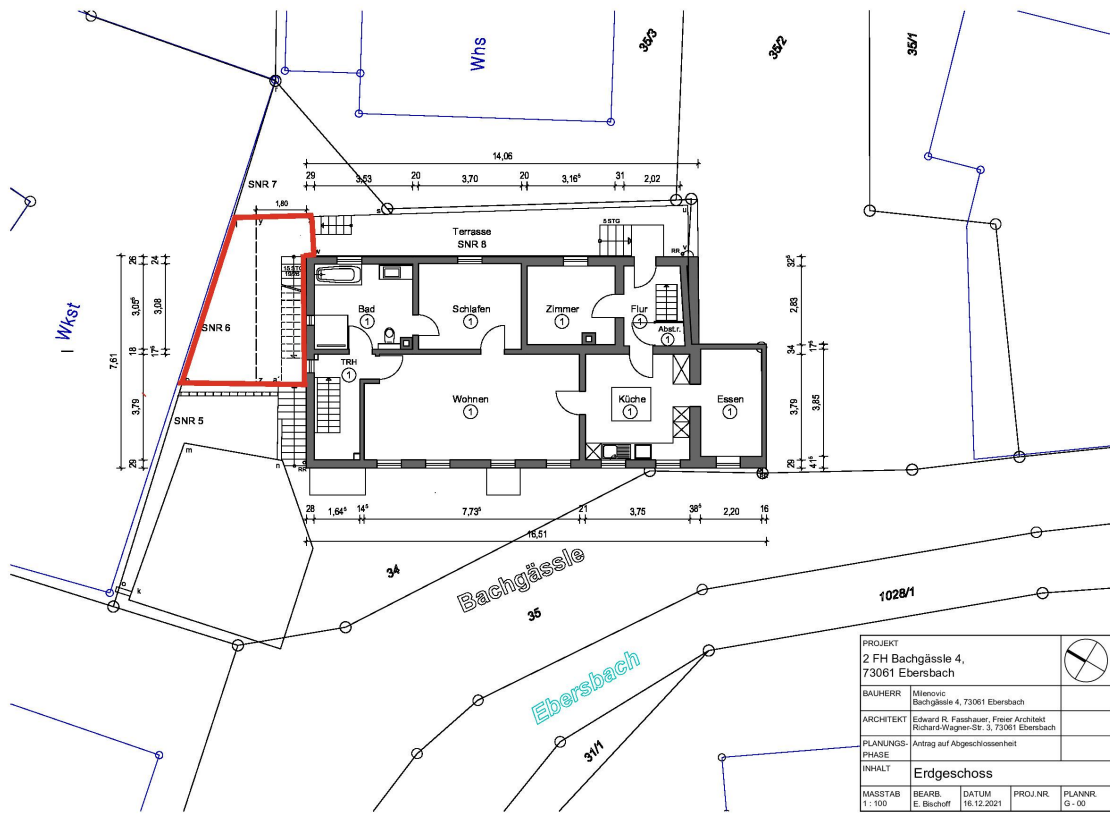
PROJEKT				
2 FH Bachgässle 4, 73061 Ebersbach				
BAUHERR				
Milenovic Bachgässle 4, 73061 Ebersbach				
ARCHITEKT				
Edward R. Faschauer, Freier Architekt Richard-Wagner-Str. 3, 73061 Ebersbach				
PLANUNGS-				
PHASE				
Antrag auf Abgeschlossenheit				
INHALT				
1. Dachgeschoss				
MASSTAB	BEARB.	DATUM	PROJ.NR.	PLANNR.
1 : 100	E. Bischoff	16.12.2021		G - 10

Exposé - Grundrisse



PROJEKT		2 FH Bachgässle 4, 73061 Ebersbach		
BAUHERR	Milenovic Bachgässle 4, 73061 Ebersbach			
ARCHITEKT	Edward R. Fasshauer, Freier Architekt Richard-Wagner-Str. 3, 73061 Ebersbach			
PLANUNGS- PHASE	Antrag auf Abgeschlossenheit			
INHALT	2. Dachgeschoss			
MASSTAB 1 : 100	BEARB. E. Bischoff	DATUM 16.12.2021	PROJ.NR.	PLANNR. G - 10

Exposé - Grundrisse



PROJEKT					
2 FH Bachgässle 4, 73061 Ebersbach					
BAUHERR					
Milenovic Bachgässle 4, 73061 Ebersbach					
ARCHITEKT					
Edward R. Faschauer, Freier Architekt, Richard-Wagner-Str. 3, 73061 Ebersbach					
PLANUNGS-					
PHASE					
INHALT					
Edgeschoss					
MASSTAB	BEARB.	DATUM	PROJ.NR.	PLANNR.	
1 : 100	E. Bischoff	16.12.2021		G - 00	