

Exposé

Wohnung in Herrenberg

Modular wohnen: zwei Wohnungen in einer!



Objekt-Nr. OM-298782

Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Carola Dambach

71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Wohnungen in einer - für Mehrgenerationen oder separates Büro

Diese durchdachte, helle 4,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines 3-stöckigen Wohnhauses in einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Das Haus wurde 1996 von meinem Vater, Architekt Werner Dambach, in guter Wohnlage in Herrenberg als Anlageobjekt gebaut: Nahversorger, Bushaltestelle, Kindergarten, Schule und Innenstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die durchdachte 110 qm-Wohnung ist unterteilt in eine 3,5-Zimmer-Wohnung und eine 1-Zimmer-Wohnung - letztere hat einen separaten Eingang, ein eigenes Bad und eine Nische für eine kleine Küche. Derzeit verbindet eine innenliegende Tür die beiden Wohnungen miteinander.

Das Haus hat insgesamt 8 Wohneinheiten, die auf zwei Eigentümer aufgeteilt sind. Die Wohnung wird als Kapitalanlage angeboten und ist gut vermietet (Kaltmiete rd. 1000 Eur). Verkauf über Privat ohne Provision.

Ausstattung

Die geräumige Wohnung hat einen hellen Wohn-Essbereich mit Südwest-Ausrichtung und einen überdachten Balkon. Die Einbauküche ist zweckmäßig mit Tür ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer hat eine Badewanne und eine separate Dusche. Ein Gäste-WC befindet sich direkt neben dem Bad.

Im geschützten Eingangsbereich des Hauses befindet sich die zur Wohnung gehörende Garage und ein Fahrradraum. Auf gleicher Ebene befindet sich eine Waschküche und der Kellerraum (Bilder hierzu werden auf Anfrage gerne nachgereicht). Der Hausmeisterdienst ist ebenfalls direkt im Haus.

Die Grünfläche hinter dem Haus kann als Grill- und Erholungsplatz genutzt werden, außerdem gibt es dort eine Wäscheleine für alle Hausbewohner, die ihre Wäsche gerne an der frischen Luft trocknen lassen wollen.

Dank der guten Wärmedämmung u.a. durch die Hohlziegel-Bauweise erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse B.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Herrenberg ist durch seine unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart und seine historische Altstadt mit wunderschönen Fachwerkhäusern ein attraktiver Lebensraum mit vielen wirtschaftlichen und kulturellen Vorteilen. Einrichtungen wie Musikschulen, Kunstakademien und Volkshochschulen, Stadtfeste und vielfältige Veranstaltungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Unterschiedliche Branchen in Automobilindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik und Dienstleistungen geben der Stadt eine stabile Wirtschaftsstruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



überdachter Süd-Balkon

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Überdachte Garageneinfahrt

Exposé - Galerie



Haus Rückseite mit Grünflächen



Haus Rückseite mit Garten

Exposé - Galerie



Gang und Garderobe



Eingang mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Tür zu Gäste WC (li) und Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Badezimmer

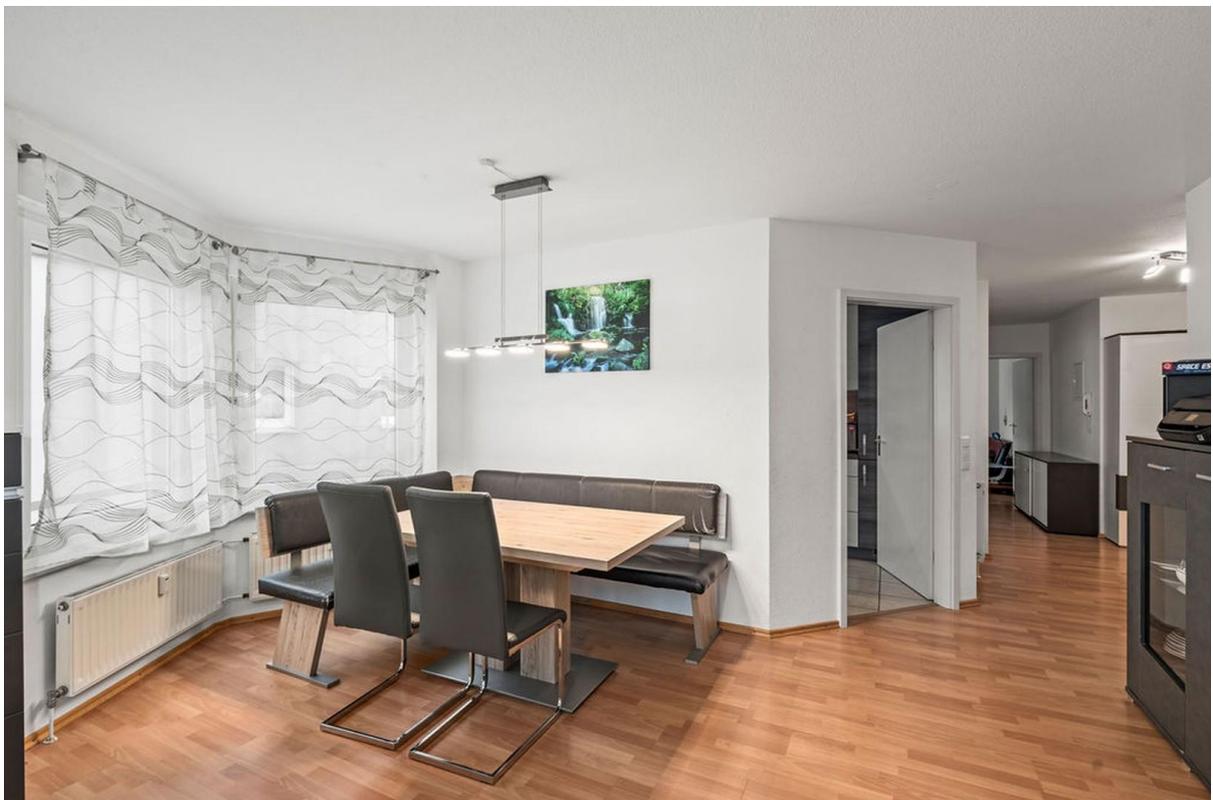


Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Esstisch neben der Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Eingangstür



Küche

Exposé - Galerie



Küche

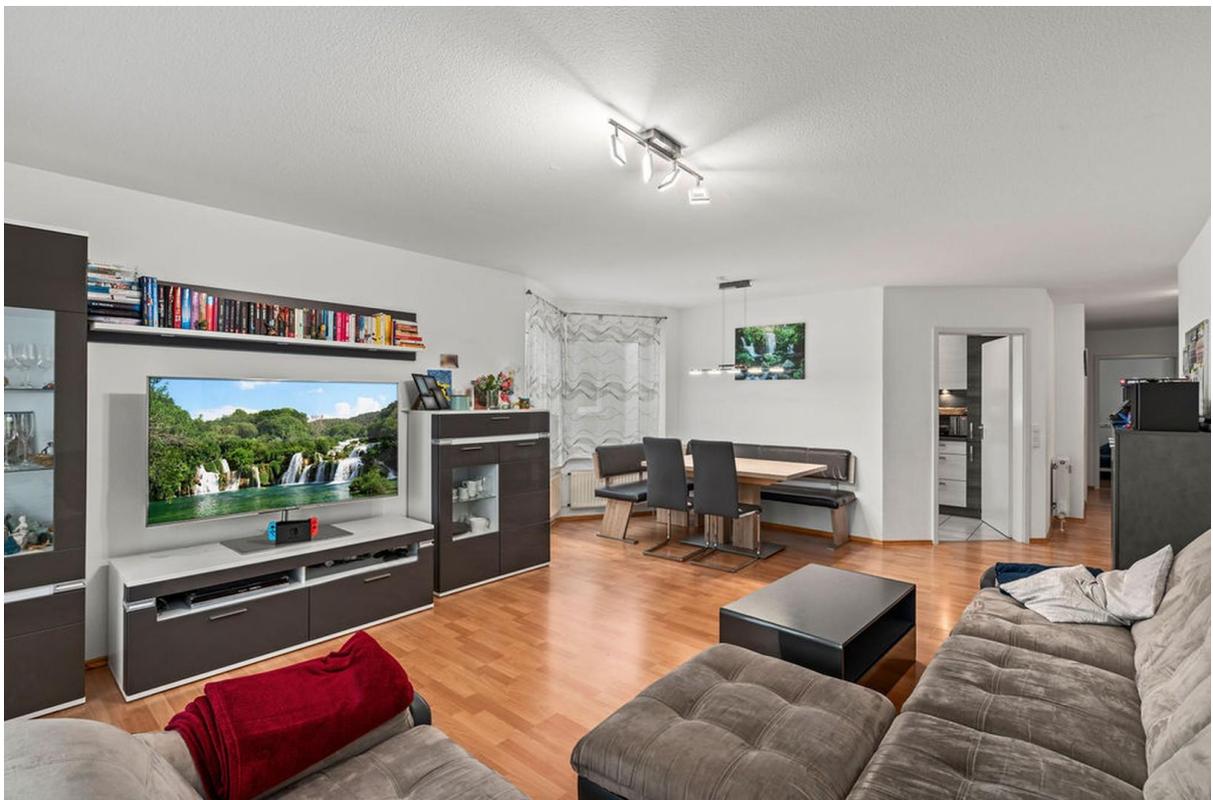


Sicht vom Esstisch aus

Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon aus



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



großzügiger Balkon



sep. 1-Zi-Whg: Eingang, Diele

Exposé - Galerie



1-Zi-Whg mit Verbindungstür



1-Zi-Whg mit Gartenausblick

Exposé - Galerie



1-Zi-Whg vom Fenster aus



1-Zi-Whg Sicht auf Diele

Exposé - Galerie



Haus mit Garagen, Carport u.m.

Exposé - Grundrisse

Zwei Wohnungen zu einem Preis:
Wohnungen sind durch eine Verbindungstüre gekoppelt,
können aber auch separat voneinander bewohnt werden.

