

# Exposé

## Wohnung in Magstadt

### 2-Zimmer-Wohnung in Magstadt zu verkaufen: Schöner Ausblick in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-307678**

#### Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Seiz

71106 Magstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	154 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachte Raumaufteilung und ist dank der vielen großen Fenster sehr hell. Vom Wohn-/Essbereich mit seiner freundlichen und offenen Atmosphäre gelangt man direkt auf den Balkon mit einer wunderschönen Aussicht. Die Küche ist ein eigener, separater Raum und hochwertig und modern ausgestattet. Im Schlafzimmer finden ein gemütliches Bett, Kleiderschrank und einen großer Schreibtisch Platz. Das Badezimmer verfügt über eine geräumigen Eckdusche.

## Ausstattung

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Bosch- und AEG-Einbaugeräten ausgestattet (u.a. Induktionskochfeld, Backofen mit Mikrowellenfunktion).

Ein Smart Home System sorgt insbesondere bei der Heizungssteuerung für Komfort.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sorgt ein Hausmeisterservice.

Die Wohnung ist aktuell gut vermietet (monatl. Kaltmiete 670 Euro) und kann als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung erworben werden.

## Lage

Die Wohnung liegt sehr ruhig in einer Sackgasse am Ortsrand von Magstadt. Von Wohnzimmer und Balkon erstreck sich ein herrlicher Ausblick auf die umliegenden Wiesen und den Sonnenuntergang. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie dank der guten Infrastruktur von Magstadt auch zu Fuß.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

