

# Exposé

## Wohnung in Plüderhausen

**Plüderhausen, Freie 3,5 Zimmer-Wohnung, Balkon,  
Aufzug, Tiefgaragenstellplatz & Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-309234**

### Wohnung

Verkauf: **235.500 €**

Ansprechpartner:  
Herrmann Munz  
Telefon: 0176 36917708  
Mobil: 01522 7778246

73655 Plüderhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Schlafzimmer	2
Etagen	6	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Etage	5. OG
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrlich gelegene 3,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im

5. Obergeschoss einer Wohnanlage, die man bequem mit dem Aufzug erreicht.

Die großzügige geschnittene Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Tageslichtbad, separates WC und Flur. Die Zimmer haben eine tolle Größe und sind sehr hell.

Ein großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das zweite Schlafzimmer kann auch sehr gut als Büro genutzt werden.

Hausmeister-Full-Service inkl. Kehrwoche u. Winterdienst,

gehören zu den Annehmlichkeiten der Wohnung.

-----  
Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, und ein KFZ-Stellplatz.

(Kfz-Stellplatz und Tiefgaragenstellplatz sind im Gesamtpreis 235.500 Euro enthalten.)

-----  
Heizungsart: Fußbodenheizung

-----  
Rücklagen:

Sehr gutes Rücklagenkonto.

("Rücklagen" sind besser wie Sonderumlagen.)

Instandhaltungsrücklage / Wohnung: 18.579,19 Euro (Stand: 31.12.2023)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 720.543,15 Euro (Stand: 31.12.2023)

-----  
- Die Wohnung ist auch eine gute Kapitalanlage.

-- Keine Renovierung notwendig. --

-----  
Vorteile dieser Wohnung:

1. Hohe Rücklagensummen

Instandhaltungsrücklage / Wohnung: 18.579,19 Euro (Stand: 31.12.2023)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 720.543,15 Euro (Stand: 31.12.2023)

2. Zwei KFZ - Stellplätze

1 Tiefgaragen-Stellplatz

1 Stellplatz im Freien, in nächster Nähe des Hauseingangs.

3. Weitgehend Barrierefrei,

Wohnung sowie Tiefgaragenstellplatz mit dem Aufzug erreichbar.

4. Die kurze Entfernung zur Landeshauptstadt und

zum Flughafen Stuttgart.

5. Bezüglich neues Heizungsgesetz.

Die Wohnung bzw. Wohnanlage, ist eine gute Alternative zu Gasheizung oder Ölheizung.

Die Wohnanlage hat einen Elektroblokspeicher.

In Anbetracht des Neuen Heizungsgesetzes, ist die Heizung der Wohnung als positiv zu betrachten, und erhöht den Wert der Eigentumswohnung.

6. Wohnung geeignet für Eigennutzer sowie Kapitalanleger.

7. Wohnung ist "Sofort Beziehbar".

## **Ausstattung**

Ausstattung:

- sonniger Balkon mit Markise
- gepflegte Anlage
- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster und Holzfenster
- Böden: Fliesen und Laminat
- Bad: Badewanne
- WC
- 2 X Abstellraum
- 1 X Kfz-Stellplatz
- 1 X Tiefgaragenstellplatz

-----  
Wohnungsbeschreibung:

Wohnungstyp: Etagenwohnung

Etage: 5

Aufzug

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 1

2 X Abstellräume

Balkon: Ja - ("Großer Eckbalkon".)

Einbauküche: Ja

Baujahr: 1983

Energieausweis:

Heizungsart: Zentralheizung - Fußbodenheizung (Elektroblockspeicher)

Endenergieverbrauch: 54,29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr laut Energieausweis: 1983

Objektzustand: Gepflegt

Tiefgaragenstellplatz: 1

Außenstellplatz: 1

-----  
(Kfz-Stellplatz und Tiefgaragenstellplatz sind im Gesamtpreis 235.500 Euro enthalten.)  
-----

- Wäsche-Trockenraum

- Fahrradraum

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

KFZ-Stellplatz (Wert: 7.000 Euro) und Tiefgaragenstellplatz (Wert: 15.000 Euro) sind im Kaufpreis enthalten.

-----  
Wichtig!!! - Im ersten Jahr wird ein Teil des Haus- bzw. des Wohngeldes, vom Verkäufer übernommen.  
-----

Hohe Rücklagensummen

Instandhaltungsrücklage / Wohnung: 18.579,19 Euro (Stand: 31.12.2023)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 720.543,15 Euro (Stand: 31.12.2023)

Bezüglich neues Heizungsgesetz.

Die Wohnung bzw. Wohnanlage, ist eine gute Alternative zu Gasheizung oder Ölheizung.

(Die Wohnanlage hat einen Elektroblockspeicher.)

In Anbetracht des neuen Heizungsgesetzes, ist die Heizung der Wohnung als positiv zu betrachten, und erhöht den Wert der Eigentumswohnung.

-----  
Kontakt:

R. Herrmann

Telefon: 0176 36917708

Telefon: 01522 7778246

## **Lage**

Plüderhausen:

Plüderhausen im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg, gehört zur Region Stuttgart.

Ein idealer Wohnort, die die Vorteile einer naturnahen, ruhigen Umgebung nahe dem Wald und den Badeseen.

Ein perfekter Ort für Familien, Berufstätige.

- zentrumsnah, aber dennoch ruhige Lage von Plüderhausen
- familienfreundliche Wohnanlage
- gute Verkehrsanbindung
- Wohnung ist zu Fuß 12 Minuten vom Bahnhof entfernt
- Bundesstraßen und Schnellstraße nach Stuttgart oder Umgebung

sind in 5 Minuten erreichbar

- gute Infrastruktur

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke und Gastronomie, sind bequem erreichbar.

Schulen, Kindergärten mit Ganztagsbetreuung am Ort.

Unternehmen verschiedenster Branchen ermöglichen ein wohnartnahes Arbeiten.

Viele kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen sorgen für insgesamt hohe Lebens- und Arbeitsqualität.

Der Flughafen Stuttgart ist 48 km entfernt,

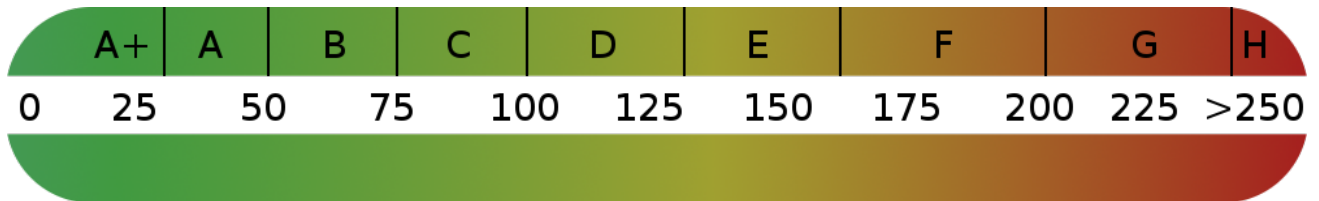
und nach Stuttgart sind es nur 37 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Essecke



Aussicht vom Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2



Haus - Eingangsansicht



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2



# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



WC



# Exposé - Galerie



Flur Wohnung

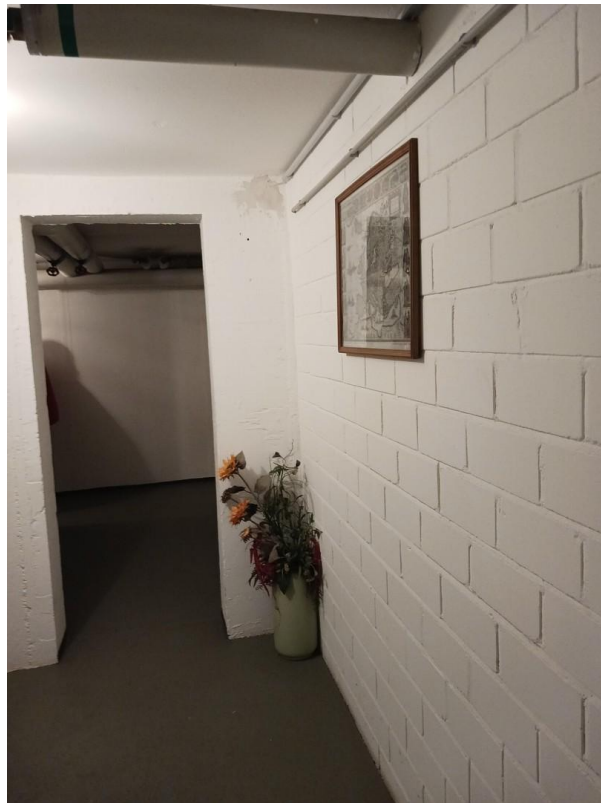


Flur Wohnung

# Exposé - Galerie



Aufzug



Keller - Flur

# Exposé - Galerie



Stellplatz - Tiefgarage



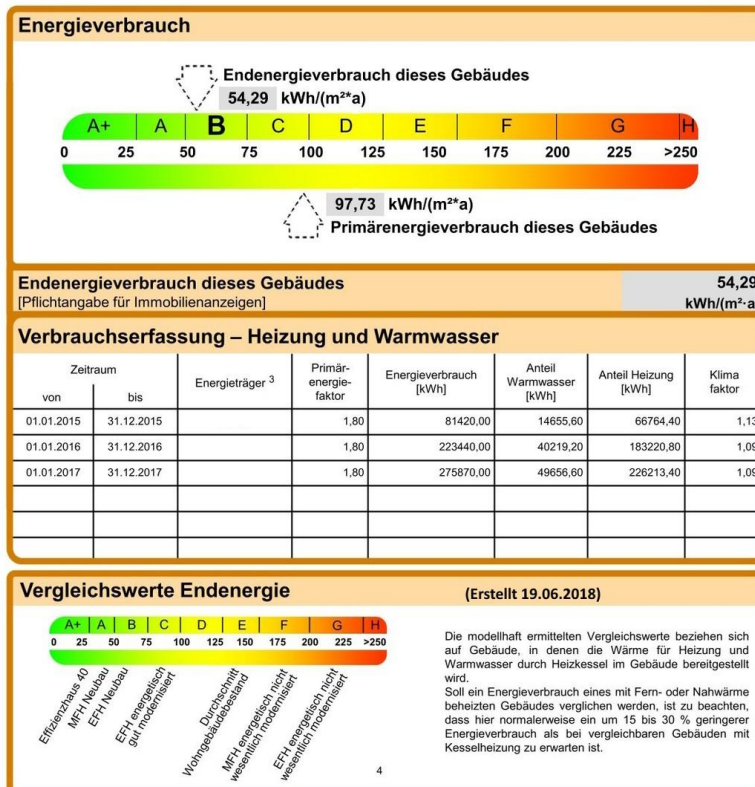
Außen - Stellplatz



# Exposé - Galerie

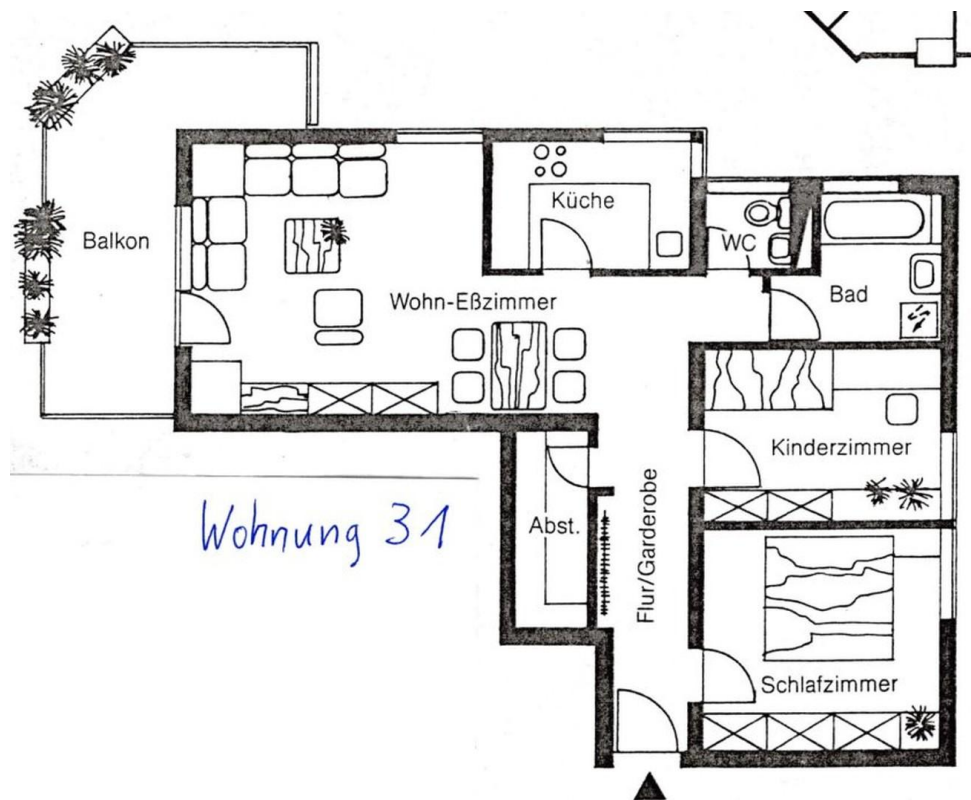


Hausansicht mit Balkon



Energieverbrauch

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 31

Wohnungs-Grundriss