

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwaigern-Niederhofen

### Charmante 3 Zimmer EG Wohnung mit großem Südbalkon in bevorzugter Wohnlage - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-310750**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **279.000 €**

74193 Schwaigern-Niederhofen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und großzügige 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines 6-Familienhauses in Schwaigern-Niederhofen.

Im Eingangsbereich befindet sich ein großzügiger Flur und die Garderobe.

Die gepflegte Wohnung verfügt über eine Küche mit neuwertiger Einbauküche (2023) mit neuwertigen Elektrogeräten und mit direktem Zugang zum offen gestalteten Wohn/Essbereich. Eine Besonderheit ist der kleine Erker im Essbereich.

Zwei separate Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche mit neuwertiger Duschkabine (2023) sowie eine separates Gäste WC stehen zur Verfügung. Zudem befindet sich ein Abstellraum mit Platz für Vorräte, Putzmittel etc. in der Wohnung.

Der großzügige Südbalkon bietet einen tollen Ausblick.

Zur Wohnung gehören zwei PKW Abstellplätze in der Tiefgarage mit neuem Sektionaltor sowie ein separater abschließbarer Kellerraum im Untergeschoß. Zudem gibt es eine gemeinsame Waschküche.

Die Gartenpflege der Anlage, die Kehrwoche und der Winterdienst werden über eine engagierte Hausverwaltung organisiert und sind in den Nebenkosten enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit gepflegten Laminat und Fliesenböden ausgestattet.

Die hochwertige Duschkabine im Bad und die Einbauküche sind 2023 fachqualifiziert neu eingebaut worden.

In jedem Raum sind 2023 hochpreisige neue Fliegengitter von einer Fachfirma eingebaut worden.

Letztes Jahr (2023) wurde in das Haus und die Wohnung eine Glasfaserleitung für schnelles Internet installiert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend in Schwaigern im Ortsteil Niederhofen.

In Laufnähe gibt es eine Bushaltestelle.

In wenigen Autominuten findet man Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Ärzte, Rathaus, Freibad, Sportanlagen, Schule, Kindergärten, Bahnhof usw...

Die Bundesstrasse B293 sowie die Bahn, bietet gute Verbindung zwischen Schwaigern und den Großstädten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Teilansicht



Wohnzimmer Ausgang Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausgang zum Flur

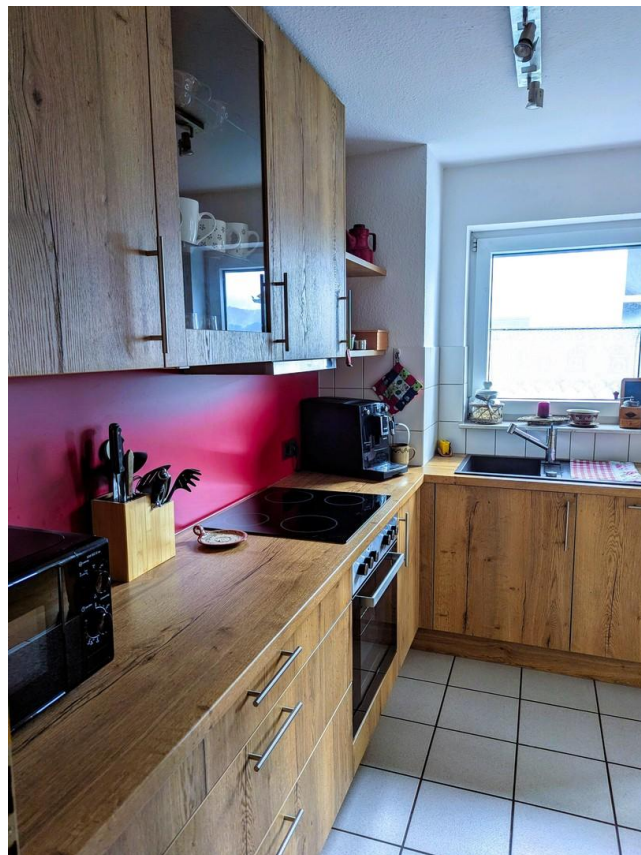


Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche Teilansicht

# Exposé - Galerie



großzügiger Flur mit Garderobe



großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Teilansicht



Bad Teilansicht



# Exposé - Galerie



Bad mit zwei Waschbecken



Kinderzimmer, Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

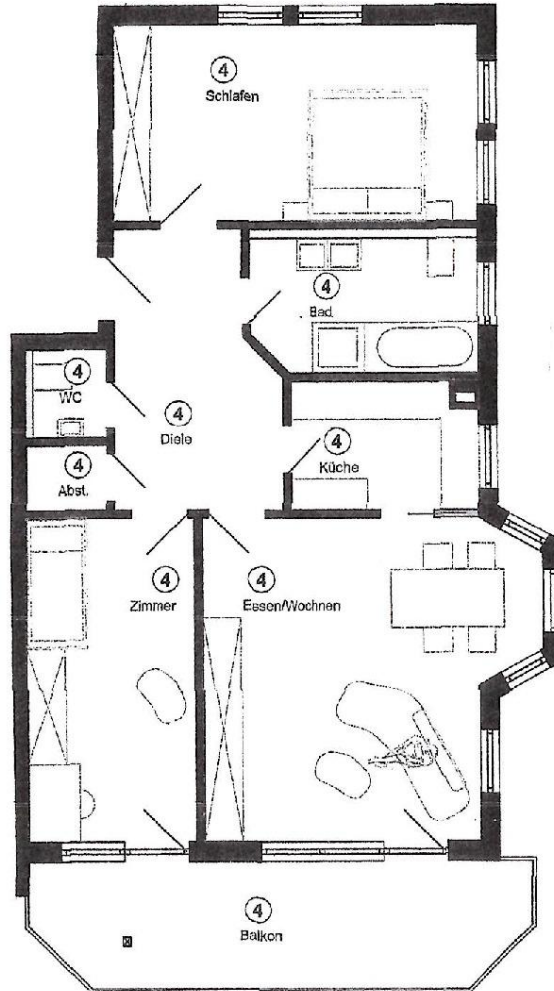


Arbeitszimmer Ausgang zum Flur



großzügiger Balkon

# Exposé - Grundrisse



Essen/Wohnen		23,63 qm
Küche		5,52 qm
Schlafen		17,18 qm
Zimmer		13,07 qm
Bad		7,66 qm
WC		1,49 qm
Abst.		1,18 qm
Diele		10,03 qm
Balkon	0,5	7,30 qm
Abst.UG		5,42 qm
<b>gesamt Brutto</b>	<b>5,42 qm</b>	<b>87,06 qm</b>