

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Erbach

### Großzügige 4,5 Zimmer Erdgeschosswohnung ! Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-310779**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian

89155 Erbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde im Jahr 1996 fertiggestellt. 2016-17 wurde zu Verkauf stehende Wohnung aufwendig saniert, modernisiert und mit einigen Vorzügen ausgestattet.

Die Wohnung besticht unter anderem durch folgende Punkte:

Aufgrund der Bauweise gilt die Wohnung als barrierearm was aufgrund der Erdgeschosslage noch verbessert wird.

Die sehr große Einbauküche mit Bora Abzugssystem, Siemensgeräten, einer 3,60m großen Arbeitsplatte aus geflammten Granit, großen Schubkästen und viel Stauraum und dem anschließenden großen Wohn- und Essbereich.

Ein großes luxuriöses Tageslicht Bad mit Bodenheizung, Doppelbadewanne, einer großen wartungsarmen Dusche mit Regendusystem und einer zwei Personen Sauna, Anschlüsse für zwei Waschbecken und Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden.

Ein Gästebad inklusive Dusche.

Generell Großzügige Räumlichkeiten.

Dank der Historie des Objektes verfügt es über eine hochwertige OWA Akustik Decke (Odenwald Decke), die ca. 3 Meter hohe Decken verleihen der Wohnung einen Loftcharakter und geben einen offenen Luftraum, teilweise Natursteinbodenbelag wie Granit oder Marmor.

Im Zuge der Renovierung wurde auf eine hohe Qualität der verbauten Materialien gelegt- so sind die neu gezogenen Wände aus Massivbauplatten gebaut, mit ökologischen Holzfaserplatten gedämmt und mit einem 2mm Putz verputzt worden und anschließend mit hochwertigen Wandfarben gestrichen.

Durch die großen Fensterflächen, welche größtenteils außenseitig verspiegelt sind, ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet einen schönen Lichteinfall, und kann mit den vorhandenen Abdunklungssystemen abgedunkelt werden.

Ca. 90% der Elektronik und Wasserleitung wurden komplett neu verlegt, zudem um viele Lichtschalter und Steckdosen erweitert um eine optimale Versorgung zu gewährleisten.

Im großen 44qm Kellerraum ist viel Lagerflächen vorhanden. Zusätzlich wurde ein kleiner Büroraum eingerichtet um ungestört im Homeoffice oder Ähnliches arbeiten zu können. Der Keller ist trocken und eher warm - minimal 17 grad im Winter. Kein Schimmel, keine Feuchtigkeit.

## Ausstattung

Weitere Informationen:

Es handelt sich bei dem Objekt und eine Wohnung innerhalb eines dreigeschossigen Hauses. Als exklusive Ergeschosswohnung sind Einkäufe schnell ohne lästiges Treppensteigen möglich, auch der Umzug ist denkbar angenehm und durch die großen Türen können umfangreichere Gegenstände leicht an Ort und Stelle gebracht werden.

Zudem genießt man den Vorteil einer Eigentümergemeinschaft, welche Rücklagen bildet und Renovierungen und hausnahe Aufgaben übernimmt. Dazu zählt der Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude inklusive Schneeräumen etc.

Im Hinterhof befindet sich ein gemeinschaftlicher Gartenteil welcher genutzt werden kann.

Zum Objekt gehören zwei Außenstellplätze direkt vor der Wohnung und ein Tiefgaragenstellplatz welche separat erworben werden können.

Aufgrund der Größe und Lage wäre auch eine teilgewerbliche Nutzung denkbar. Genaues muss in Eigenregie geklärt werden und ist ohne Gewähr.

Die Bilder wurden größtenteils im unbewohnten und teilmöblierten gemacht.

Die Wohnung ist für viele Möglichkeiten interessant. Vom Single mit Ambitionen und Zukunftsplänen über eine bis zu fünfköpfige Familie, hin zum Paar jeglichen Alters welches eventuell eine Betreuungshilfe in der Wohnung unterbringen möchte oder schlicht gerne große Räume bevorzugt. Ebenfalls denkbar wäre es eine WG oder Monteurzimmer einzurichten und als Investor eine einzigartige Immobilie zu erwerben.

Durch kleinere Umbaumaßnahmen, wäre auch denkbar ein oder zwei weitere Zimmer zu schaffen.

Vielleicht kennen Sie nebst dem eigenen Interesse eine Person welche die Wohnung interessant findet? Leiten Sie gerne das Inserat weiter und erhalten Sie eine Vermittlungsprovision bei erfolgreichem Verkaufsabschluss von 1000€.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Lage ist denkbar optimal. Im Ortskern von Dellmensingen gelegen, steht das Objekt direkt gegenüber eines Bäckers und Alltagsladen inklusive Poststelle. Eine Sparkasse im selben Gebäude und eine Volksbank sind nur wenige Schritte entfernt.

Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der nur zwei Kilometer entfernten Stadt Erbach zu finden. Ein gut ausgebauter Fahrrad- und Fußgängerweg kann auch Menschen ohne Kraftfahrzeug schnell in die Stadt bringen. Alternativ ist eine Bushaltestelle seitlich vor dem Haus mit regelmäßigen Fahrtzeiten.

In nur wenigen Minuten zu Fuß ist steht die Natur quasi vor der Haustür und kann bei einem Spaziergang zwischen den Feldern genossen werden.

Für Familien mit Kindern ist ein Kindergarten sowie eine Grundschule in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch sind mehrere Spielplätze fussläufig erreichbar. Weiterführende Schulen finden sich in Erbach oder weiteren Städten wie Ulm, Ehingen, Laupheim...

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Sicht Wohnzimmer auf Küche

# Exposé - Galerie



Küche



3.60m Küchentheke



# Exposé - Galerie



Bora Abzugssystem + Induktion



Sicht zum Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



großes Bad 1



Duschbereich Bad 1



# Exposé - Galerie



Sauna Bad 1



WC Bereich Bad 1



Doppelbadewanne Bad 1

# Exposé - Galerie



WC und Waschtisch Bad 2



Dusche Bad 2



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Keller 40qm

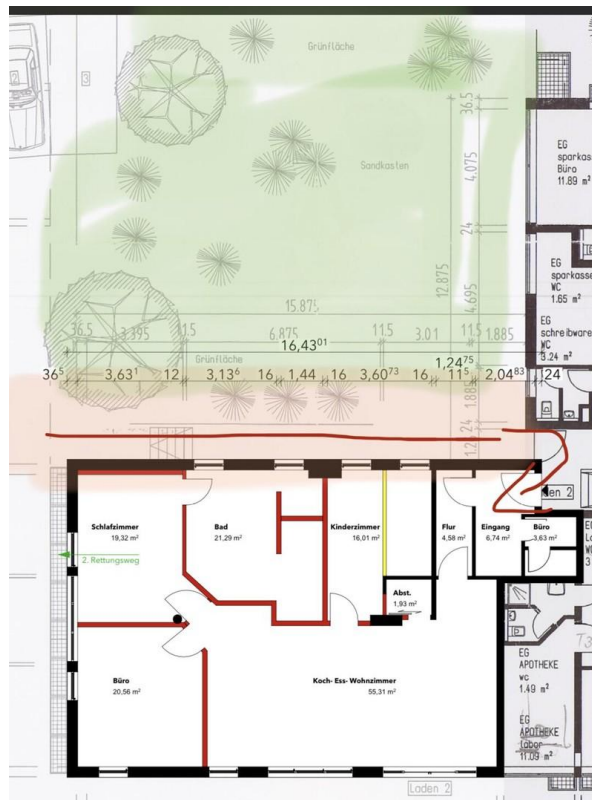


Bürraum im Keller

# Exposé - Galerie



Zugang Büroraum Keller



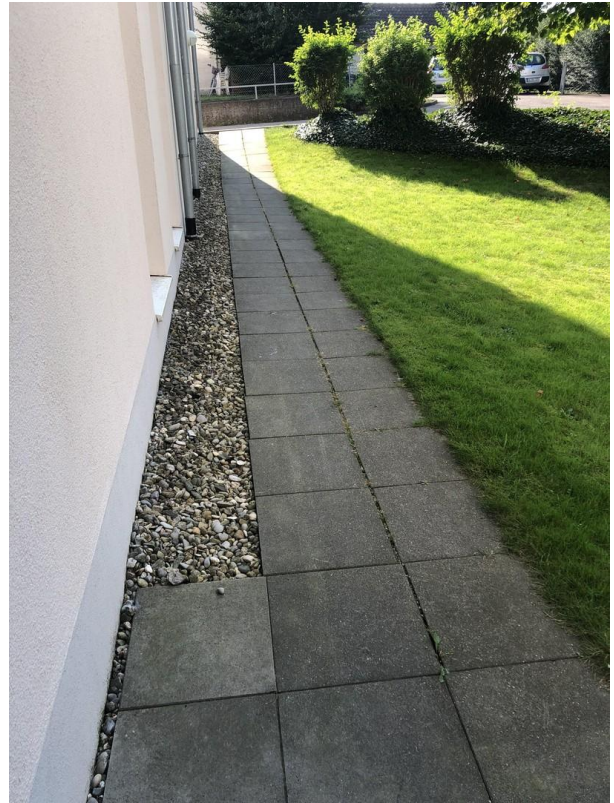
Garten und Hintereingang



# Exposé - Galerie



Garten + kleiner Spielbereich



Hintereingang



Hintertür direkt neben Wohnung



# Exposé - Galerie

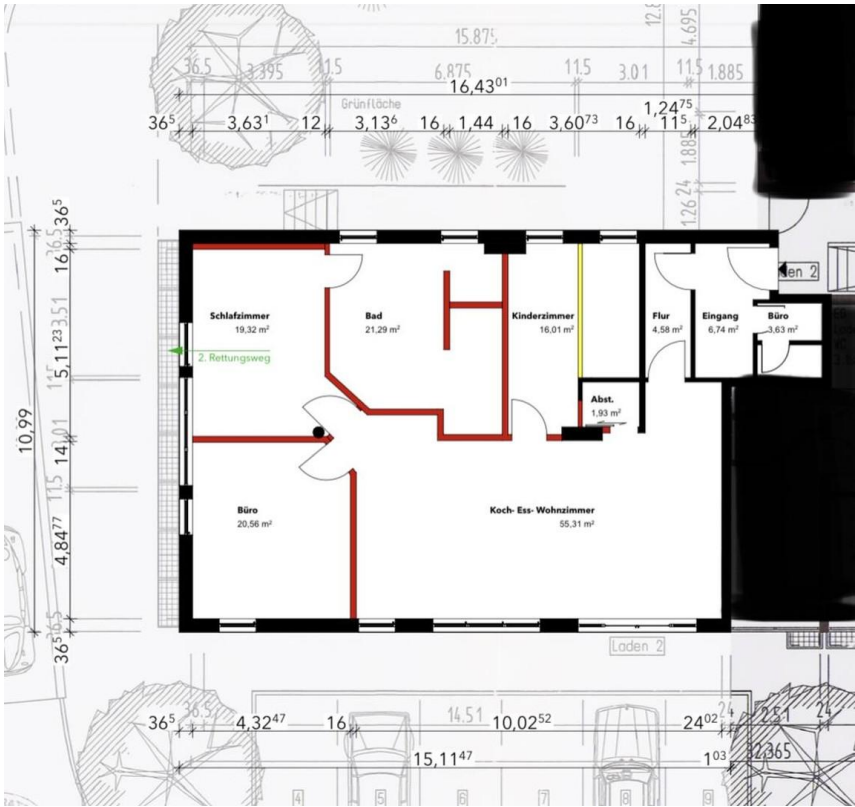




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung