

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erbach

**! Provisionsfrei ! Exklusive Erdgeschosswohnung mit
Loftcharakter**



Objekt-Nr. **OM-310779**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **447.000 €**

Ansprechpartner:
Christian

89155 Erbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	193,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt wurde im Jahr 2016/17 von einem ehemaligen Natursteinhandel in eine Wohnung umgebaut. Dabei wurde sie aufwendig saniert, modernisiert und mit einigen Vorzügen ausgestattet.

Die Wohnung besticht unter anderem durch:

Aufgrund der Bauweise gilt die Wohnung als barrierearm was aufgrund der Erdgeschosslage noch verbessert wird. Daher ist sie auch für Rentner oder leicht körperlich eingeschränkte Menschen denkbar.

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

Ein großes luxuriöses Tageslicht Bad mit Bodenheizung, Doppelbadewanne, einer großen wartungsarmen Dusche mit Regendusssystem 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.

Durch die großen Fensterflächen, welche größtenteils außenseitig verspiegelt sind, ist die Wohnung lichtdurchflutet, kann jedoch mit den vorhandenen Abdunklungssystemen abgedunkelt werden.

Ca. 90% der Elektronik wurden komplett neu verlegt und 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.

Ausstattung

Weitere Informationen:

Es handelt sich bei dem Objekt und eine Wohnung innerhalb eines dreigeschossigen Hauses. Als exklusive und einzige Erdgeschosswohnung sind Einkäufe schnell ohne lästiges Treppensteigen möglich, auch der Umzug ist denkbar angenehm und durch die großen Türen können sich 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.

Zum Objekt gehören zwei Außenstellplätze direkt vor der Wohnung, ein Tiefgaragenstellplatz kann separat erworben werden.

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 daher 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 oder als Investor eine einzigartige Immobilie zu erwerben und als Mietobjekt anzubieten.

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 :)

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 nur wenige Schritte entfernt.

Weiterer 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.

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. Weiterführende Schulen finden sich in Erbach oder weiteren Städten wie Ulm etc.

Weitere nahegelegene, größere Orte sind Laupheim, Ehingen und Ulm als Kreisstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche in den Wohnbereich



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



großes Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Duschbereich Bad 1



Sauna Bad 1

Exposé - Galerie



WC Bereich Bad 1



Doppelbadewanne Bad 1

Exposé - Galerie



WC und Waschtisch Bad 2



Dusche Bad 2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Keller

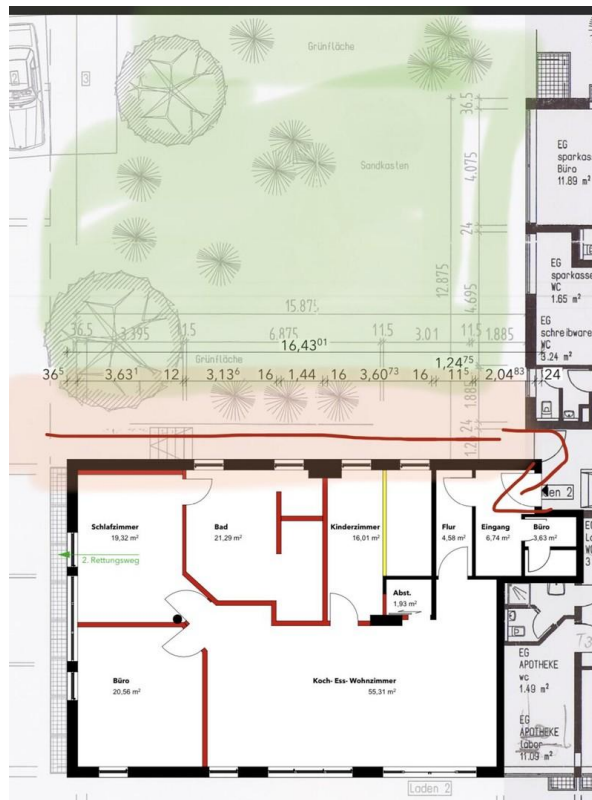


Büroraum im Keller

Exposé - Galerie



Zugang Büroraum Keller

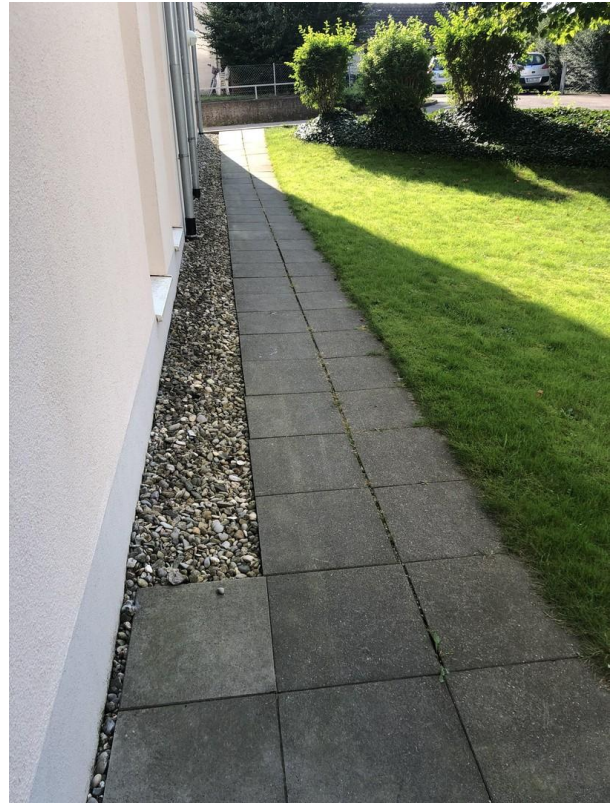


Garten und Hintereingang

Exposé - Galerie



Garten + kleiner Spielbereich

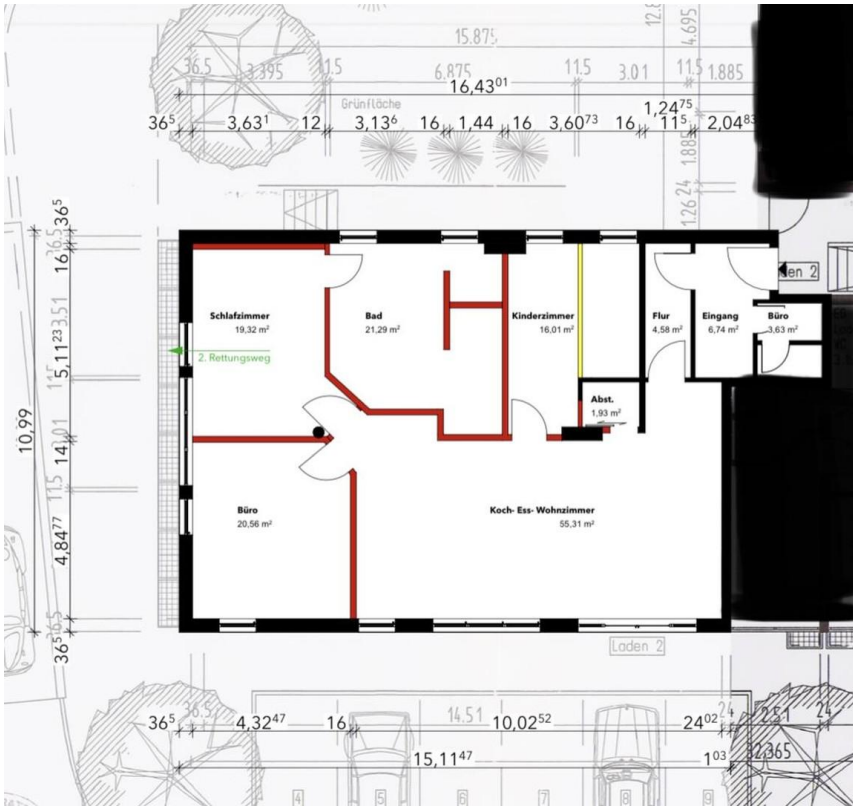


Hintereingang



Hintertür direkt neben Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung