

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gundelfingen

### Kernsanierte Penthousewohnung in der Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-311603**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schneider

Am Wehrgang 9  
89423 Gundelfingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Gundelfingen ist nach aufwendiger Kernsanierung ein Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten entstanden. Das Objekt liegt in einer ruhigen Straße in einer Sackgasse endend, fußläufig zur Innenstadt. Das Objekt wurde energetisch ertüchtigt und die in die Jahre gekommene Gasheizung durch eine moderne Pellets-Zentralheizung getauscht. Zudem wurden sämtliche leitungsführenden Elemente, Elektrik und Fenster getauscht und das Haus gedämmt. Sie finden hier durch die überaus großen und einladenden Fensterelemente gepaart mit einer angenehmen Raumhöhe ein tolles Wohnklima in einer familienfreundlichen und ruhigen Umgebung. Sollten individuelle Wünsche zu Art und Design der Fliesen und Badausstattung gewünscht sein, wird dies gerne berücksichtigt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und sämtliche Haustechnik neu verbaut und angeschlossen. Die überaus einladende und große Dachterrasse lässt keine Wünsche offen. Die Maisonette-Wohnung verbindet die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Schlafen sehr gekonnt miteinander. Sollten individuelle Wünsche zu Art und Design der Fliesen und Badausstattung gewünscht sein, wird dies gerne berücksichtigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Kamin

## Lage

Das Haus liegt direkt in der Innenstadt und sie erreichen die verkehrsberuhigte Altstadt mit vielen Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß. Dort stehen Ihnen Ärzte, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Banken und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung.

Kaum zu glauben, dass sich ruhiges Wohnen und die Nähe zum Stadtzentrum, so leicht verbinden lassen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Lesecke / Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Homeoffice / Lesecke



Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich

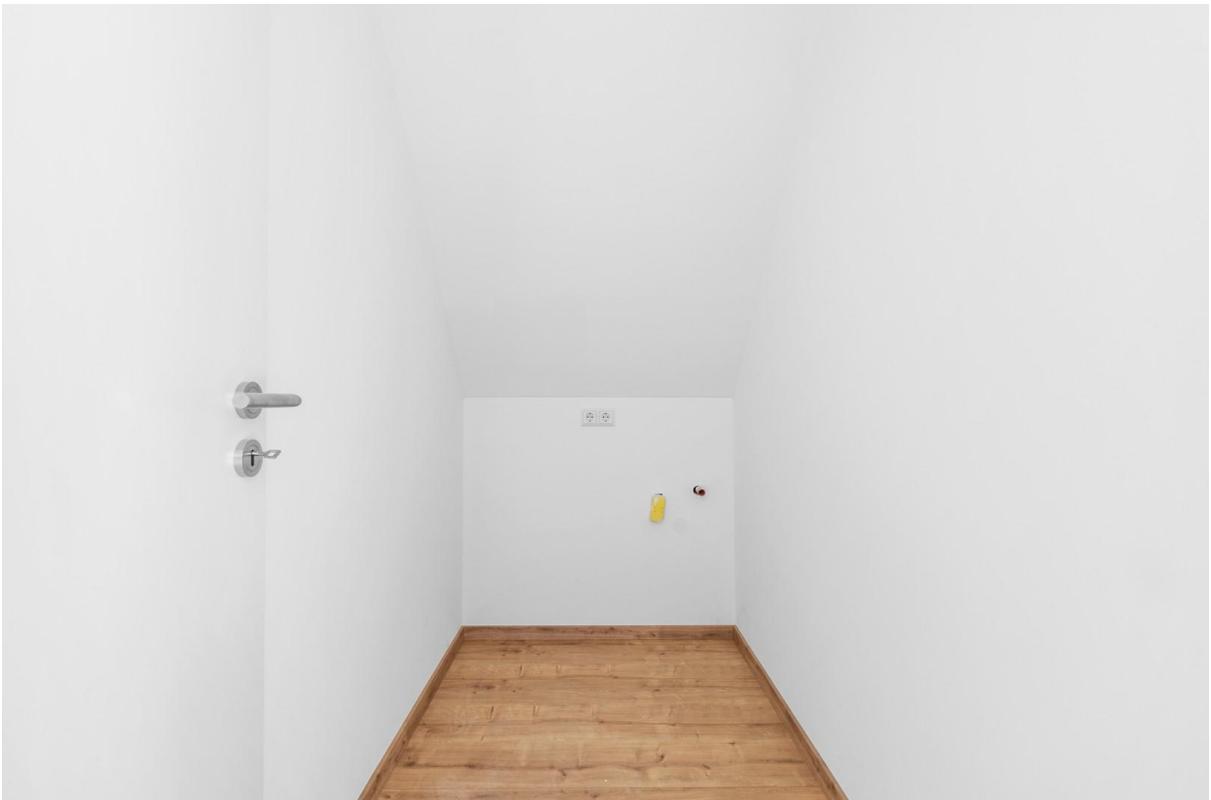


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellkammer inkl. Anschlüsse

# Exposé - Galerie



Aufgang Homeoffice



Gebäude zu Innenstadt



# Exposé - Grundrisse

