

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Vaihingen

### Charmante 3-Zimmer Eigentumswohnung in Vaihingen-Rohr



Objekt-Nr. **OM-312137**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Sc.

70565 Vaihingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist für ihre 68m<sup>2</sup> optimal zugeschnitten, sodass sie durch die Raumaufteilung, wesentlich größer wirkt.

Der Flur ist durchgehend gefliest und führt in alle Räume. Die Küche ist komplett ausgestattet. Bad und WC sind separat, dazu gibt es zwei Schlafzimmer, aktuell eins mit Doppelbett und eins mit zwei Einzelbetten. Das Wohnzimmer ist mit separatem Esstisch/Arbeitsstisch.

Der südliche grosse Balkon, lädt zum gelegentlichen Kaffeegenuss oder abendlichen Schluck Wein ein.

Die Wohnung liegt direkt neben den Vaihinger und Rohrer Sportanlagen und einen Steinwurf vom Industriegebiete Vaihingen - Möhringen entfernt.

In 15 Minuten Fussweg ist man im Rohrer Wald und kann so dem Alltag, nach Feierabend oder am Wochenende entfliehen.

## Ausstattung

Die Ausstattung kann komplett übernommen werden. Geplant ist eine Renovierung der Zimmer, kann aber vom neuen Eigentümer dann gerne auch selbst gemacht werden. Die Wohnung ist aktuell an amerikanische Militär -Mitarbeiter vermietet, für 1900€ monatlich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Wohnung ist für Eugennutzung auch kurzfristig frei. Bereits mit den Mietern vertraglich abgestimmt.

## Lage

Die Wohnung liegt direkt neben den Vaihinger und Rohrer Sportanlagen und einen Steinwurf vom Industriegebiete Vaihingen - Möhringen entfernt.

In 15 Minuten Fussweg ist man im Rohrer Wald und kann so dem Alltag, nach Feierabend oder am Wochenende entfliehen.

Bus, S-Bahn und U-Bahn sind fußläufig innerhalb 2 bis 5 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten Cafés, Bäckereien und Supermärkte sind ebenfalls alle innerhalb 3-Minuten Rohrer Bahnhof und 5-Minuten Vaihinger Bahnhof fußläufig erreichbar.

Die Autobahn A8 ist ebenfalls 5-7 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der Flughafen ist innerhalb 15 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISSE

Grundriss



# Exposé - Grundrisse

## OBJEKTDDETAILS



**Immobilienart**



**Kaufpreis**



**Wohnfläche**  
ca. 67,66 m<sup>2</sup>



**Zimmer**  
3



**Baujahr**  
1964



**Kennung**  
5132

Hausgeld	300 000 €
Heizkosten pro Monat	51 €
Einbauküche vorhanden	Ja
Gäste-WC vorhanden	Ja
Bodenbelag	Fliesen
Qualität der Ausstattung	Normal
Ausstattung Bad	Dusche
Ausstattung Bad	Fenster
Garagenanzahl	0
Stellplatzanzahl	0
Verfügbar ab	sofort
Personenaufzug vorhanden	Nein
Barrierefrei	Nein
Denkmalschutzobjekt	Nein
Rollladen vorhanden	Ja
Lageart	Wohnlage

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	153,95 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Öl-Heizung	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung/Energieträger	Heizöl	Ausweis erstellt am	07.02.2022
Baujahr	1964	Ausweis gültig bis	06.02.2032
Letzte Modernisierung	2012	Energie mit Warmwasser	Nein
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis		