

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwieberdingen

Provisionsfrei - 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit schönem Garten und 2 Tiefgaragenstellplätzen



Objekt-Nr. **OM-312323**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Pia Rosenfelder-Kuon

71701 Schwieberdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	109,00 m ²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten 2002 errichteten 8-Parteien-Hauses im beliebten Wohngebiet Hülbe. Der sehr durchdachte Grundriss überzeugt auf Anhieb:

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnesszimmer mit mehreren bodentiefen Fenstern und Türen bietet mehrere Zugänge zu Terrasse und Garten. Über die Eingangstüre gelangt man in einen großzügigen Flur. Die Küche, die von dort aus über eine Glasschiebetüre zu erreichen ist, verfügt über eine Einbauküche die übernommen werden kann. Das große Kinderzimmer hat einen direkten Zugang zum Garten und ist, genauso wie das Wohnzimmer, mit einem Parkettboden ausgestattet. Das Arbeits- sowie das Elternschlafzimmer sind mit Laminat ausgelegt. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und einer Trapezbadewanne ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC. In dem tollen, grünen Garten befindet sich eine, im Frühjahr wunderschön blühende, Zierkirsche, die perfekten Schatten spendet. Weiterhin befinden sich in dem Garten ein Gartenhäuschen sowie ein Hochbeet. Zu der Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil, sowie in der Tiefgarage der obere und untere Parkplatz eines Doppelparkers. Die Stellplätze müssten für gesamt 20.000 Euro dazu erworben werden. Eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie ein Hausmeisterservice runden das Angebot ab. Der Hausmeisterservice sowie Gas, Kalt-/Warm-/Abwasser, Verwalter- und Versicherungskosten, Rücklagen sind im Hausgeld von 435 Euro enthalten.

Ausstattung

Heizungsanlage neu in 2021; Fassade neu in 2023; Haus wird hauptsächlich von Eigentümern selbst bewohnt

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung ist perfekt gelegen, mitten im Wohngebiet Hülbe, nur 2 min fußläufig bis zur nächsten Einkaufsmöglichkeit und nur 1 min bis zur nächsten Bushaltestelle bzw. mit dem Auto zur B10. Von dort sind Sie in 5 min auf der A81. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken sind, ebenso wie eine gute Anbindung an den ÖPNV, vorhanden. Schwieberdingen ist eine kleine Gemeinde mit etwa 11.000 Einwohnern. Mit dem Auto ist man in 15 min bzw. 20 min in Ludwigsburg bzw. der Landeshauptstadt Stuttgart. Der 35 km entfernte Flughafen ist in ca. 30 min erreichbar. Große Firmen wie Porsche oder Bosch befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



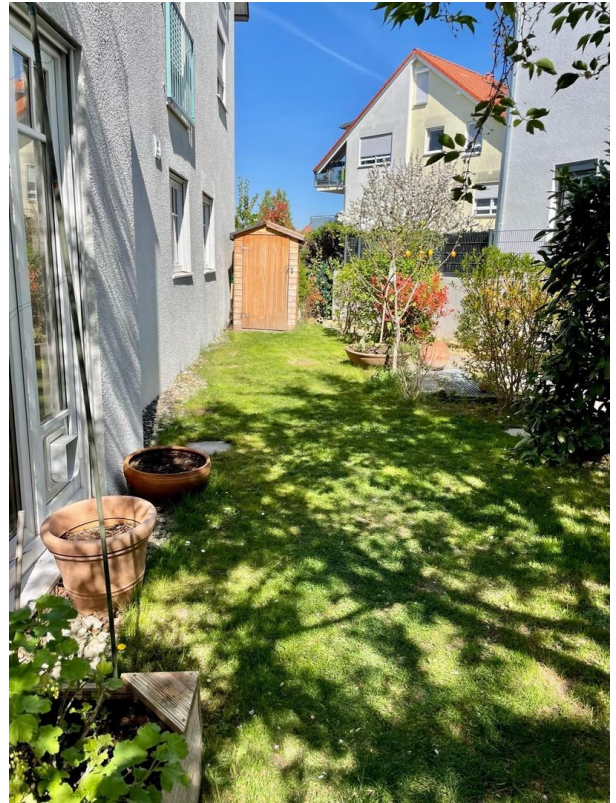
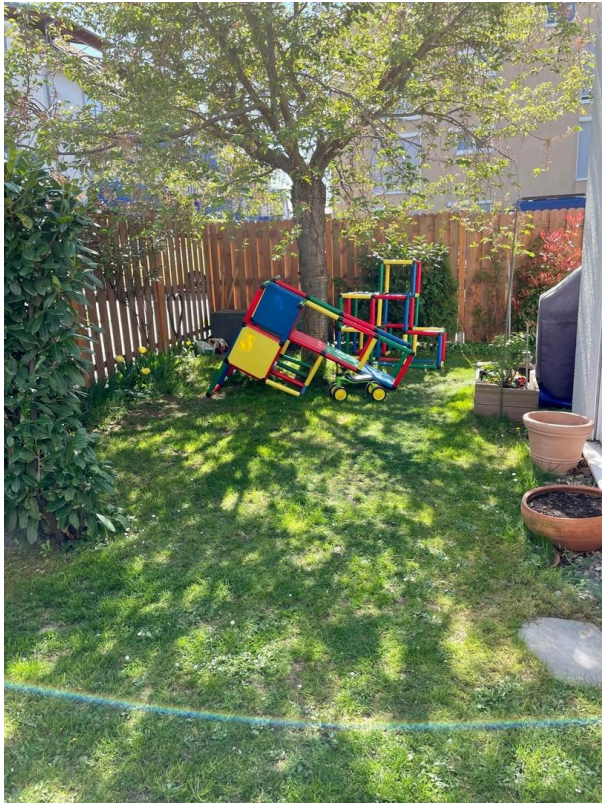
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

WOHN -+ NUTZFLÄCHE

Zusammenfassung	Whg. 01	Geschoss	RGF	NEGF	NUGF	WOGF	REGF
Erdgeschoss :	001 Wohn-+Essz.		34,82	---	---	34,12	34,12
	002 Schlafzimmer		13,47	---	---	13,20	13,20
	003 Kinderzimmer1		15,97	---	---	15,65	15,65
	004 Kinderzimmer2		9,53	---	---	9,34	9,34
	005 Bad/Du/WC		6,72	---	---	6,59	6,59
	006 WC		1,72	---	---	1,69	1,69
	007 Küche		7,67	---	---	7,52	7,52
	008 Flur		11,63	---	---	11,40	11,40
	009 Abst.		0,48	---	---	0,47	0,47
	010 Terrasse		18,10	---	---	8,87	8,87
Summe:			120,11	---	---	108,85	108,85

(2 % Putz bei Innenräumen sind abgezogen)

RGF = RAUM-GRUNDFLÄCHE

NEGF = NEBENGRUNDFLÄCHE

NUGF = NUTZGRUNDFLÄCHE

WOGF = WOHNGRUNDFLÄCHE

REGF = RELEVANTE GRUNDFLÄCHE