

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hüttlingen

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit Ausblick und jeder Menge Extras**



Objekt-Nr. **OM-315345**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Barth

73460 Hüttlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	31.01.2025	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Ausblick und jeder Menge Extras

Diese schöne, lichtdurchflutete und sehr offene 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten (und damit obersten) Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Parteien.

Durch eine sehr gute Planung, Bauweise und Grundrissgestaltung sind hier große, ansprechende und sehr gut nutzbare Zimmer entstanden.

Neben dem tollen Ausblick (z.B. in Richtung Süden über das Hüttlinger Tal), ist das Highlight dieser Wohnung ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, die nur durch eine Theke abgetrennt ist.

Dieser Raum alleine hat ca. 60qm und eine Raumhöhe von über vier Metern an der Spitze!

Das Schlaf- und das Kinderzimmer sind ebenfalls geräumig und bieten trotz Dachschrägen gute Stellflächen für Möbel.

Ein überdachter Balkon mit Westausrichtung ist ideal, um die Abendstunden zu genießen.

Das geräumige Badezimmer ist voll gefliest und mit Eckbadewanne, großer Dusche, WC und Bidet sehr gut ausgestattet. Ein zweiter, kleiner Balkon in Richtung Osten ist hier ebenfalls vorhanden.

Abstell- und Lagerflächen sind in den zwei vorhandenen Kellerräumen sowie in der Bühne vorhanden.

Jede Wohnung des Mehrfamilienhauses verfügt über eine eigene Gaszentralheizung - somit ist jeder Eigentümer selbst für seinen Energieverbrauch verantwortlich.

Nach einer Grundrenovierung beim Einzug Anfang 2013 wurde mit viel Liebe die Wohnung in den vergangenen Jahren durch uns immer weiter modernisiert (Auflistung liegt vor).

Anmerkung: Die Balkonfläche mit insgesamt ca. 13qm ist nicht in der angegebenen Wohnfläche von 105qm enthalten.

Weitere Extras:

- Moderne Küche mit Induktionskochfeld (im Kaufpreis enthalten)
- Fußbodenheizung und zusätzlich Heizkörper in allen Räumen (außer Gästetoilette)
- Elektrische Rollläden
- Fliegengitter an den meisten Fenstern
- Professionelle Klimaanlage in allen drei Aufenthaltsräumen (zum Kühlen, aber auch zum Heizen verwendbar!)
- Fast alle Lichter sind dimmbar
- SmartHome (Homematic)
- Glasfaserleitung in Vorbereitung (vermutlich ab 2025, aktuell: 1000 Mbit über Kabel)
- Zwei Balkone (kleiner "Bad-Balkon" Richtung Osten, Hauptbalkon Richtung Westen)
- Gartenanteil (insgesamt ca. 60qm, davon 20qm Wiese)
- Einzelgarage inkl. Wallbox (für Elektroauto)
- Stellplatz vor der Garage
- Zwei Kellerräume

- Sauna für zwei Personen

Steuerbar über SmartHome sind u.a. folgende Komponenten:

- Rollläden (bspw. zum Sonnenaufgang und Sonnenuntergang)
- Heizkörper (für z.B. genau 21,5°C Raumtemperatur)
- Wasserpumpe für Heizkörper („abschalten wenn Räume warm genug“)
- Wasserpumpe für Fußbodenheizung
- (Fast) Alle Lichter
- Mehrere Steckdosen (z.B. für Weihnachtsbeleuchtung etc.)
- Garagentor
- Ebenfalls zu erwähnen ist, dass das System immer weiter erweiterbar ist

Weitere Daten:

- Bezugsfrei ist die Wohnung evtl. bereits zum 01.01.2025, spätestens aber zum 01.02.2025
- (Bisher) Kein Makler
- Individualbesichtigungen sind für Ende Oktober/Anfang November geplant
- Sollte es mehrere Interessenten geben, wird gegen Höchstgebot verkauft

Bitte melden Sie sich schriftlich (möglichst inkl. Telefonnummer) und freundlich, wir melden uns dann sobald wie möglich.

Bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Nähe Limeshalle in Hüttlingen, wenige Gehminuten zum Ortskern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom Esstisch aus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

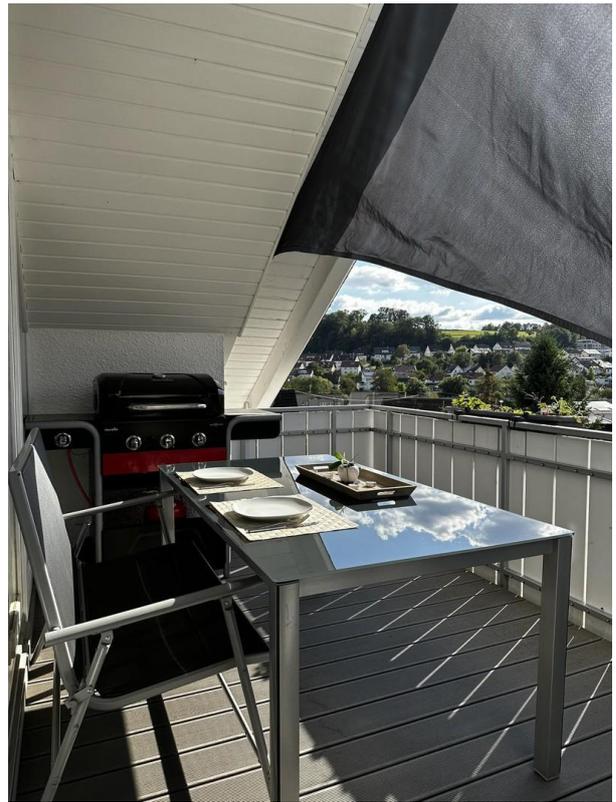


Bad mit Balkon nach Osten

# Exposé - Galerie



(Gäste)Toilette



Großer Balkon nach Westen



Ausblick nach Süden

# Exposé - Galerie



Hausflur (keine Wohnfläche)

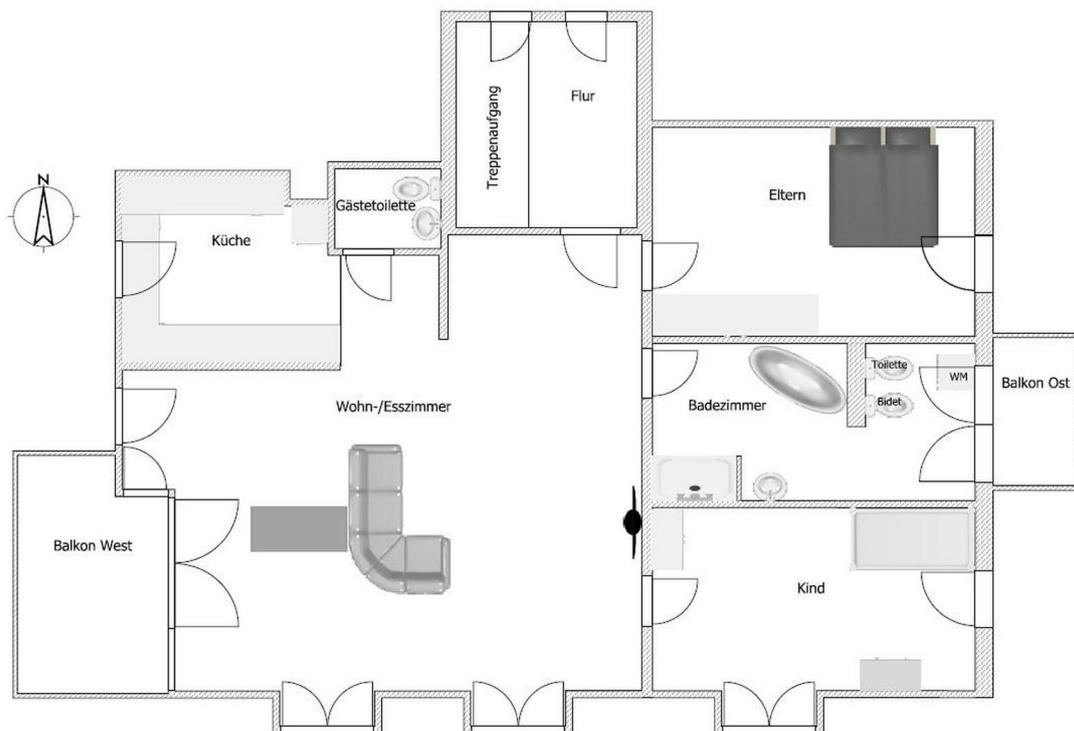


Wallbox in der Garage

# Exposé - Galerie



Sauna (im Keller)



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

