

# Exposé

## Wohnung in Weinstadt / Beutelsbach

### Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung in Weinstadt: Zeitgemäßes Wohnen



Objekt-Nr. OM-315419

#### Wohnung

Verkauf: **298.500 €**

Marktstraße 24  
71384 Weinstadt / Beutelsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	46,31 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung, erbaut im Jahr 2024, bietet exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit ihrem herausragenden Energiewert erfüllt sie sämtliche aktuellen Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Immobilie liegt in einer gefragten Gegend von Weinstadt, bekannt für ihre idyllischen Weinberge und die hohe Lebensqualität.

Das klug gestaltete Raumkonzept eignet sich ideal für Kapitalanleger, Singles oder Paare und schafft ein elegantes Wohnambiente. Hochwertige Bodenbeläge sowie große, dreifachverglaste Fenster sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung und lassen viel Tageslicht herein. Der großzügige Balkon bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen an der frischen Luft.

Neben ihrer ausgezeichneten Lage – alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe – überzeugt die Wohnung durch die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight für Investoren: Die Wohnung erzielt eine Jahresnettokaltmiete von fast 11.000 Euro, was sie zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Kapitalanleger, Singles oder Paare finden hier nicht nur eine hochwertige Immobilie in bester Lage, sondern auch eine rentable Anlagemöglichkeit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beläuft sich insgesamt auf ca. 203 €. Davon sind 190 € als umlagefähige Kosten auf den Mieter übertragbar, während 13 € nicht umlagefähig sind und vom Eigentümer getragen werden.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf fast 11.000 Euro.

## Lage

Weinstadt liegt im Herzen des Remstals in Baden-Württemberg und ist bekannt für seine idyllische Landschaft, geprägt von sanften Hügeln, malerischen Weinbergen und ausgedehnten Obstplantagen. Diese charmante Stadt vereint ländlichen Charme mit urbanem Komfort und bietet eine hohe Lebensqualität für ihre Bewohner.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Barrierefreies Badezimmer



# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



# Exposé - Galerie



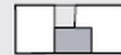


# Exposé - Grundrisse

1. 06 WHG. 2.1.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	16,29 m <sup>2</sup>
Küche	4,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,40 m <sup>2</sup>
Flur	4,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>
Balkon ½	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>46,31 m<sup>2</sup></b>



WH6 2.1.2



Grundriss