

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stetten am kalten Markt **Moderne 3-Zimmer-Wohnung zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-315668**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:  
Borislav Mrohs

Unterer Guldenberg 34  
72510 Stetten am kalten Markt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stetten am kalten Markt zu verkaufen.

Diese modernisierte Immobilie ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, da aktuell keine weiteren Reparaturen im oder am Haus erforderlich sind.

Details zur Wohnung:

Wohnfläche: ca. 69,58 m<sup>2</sup> (inklusive ½ Balkonberechnung)

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)

Separates Kellerabteil vorhanden.

Hausgeld: 167 EUR monatlich.

Südseite Balkon.

Parkmöglichkeiten: Kostenfreie Parkmöglichkeiten auf der Straße

Die Wohnung ist seit Juli 2023 für 650 EUR kalt monatlich vermietet.

Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung:

Balkon: Südseite, ca. 5,36 m<sup>2</sup> – perfekt für sonnige Stunden, mit neuem Geländer und neuem Bodenbelag

Badezimmer: Komplett erneuert mit Badewanne und neuen Fliesen

Boden: Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen

Einbauküche: Neu (2022), modern und funktional

Heizung: Gaszentralheizung, funktioniert einwandfrei

Neue Stromleitungen mit Unterverteiler.

Neue Wasserleitungen und Heizkörper.

Neue Wohnungs- und Zimmertüren.

Wände neu verputzt und gestrichen.

Neue Fliesen im Badezimmer.

Sanierung & Modernisierung des Objekts:

Insgesamt 6 Wohnungen im Objekt

Nebenkostenabrechnung erfolgt durch die Hausverwaltung

Dach: Erneuerung und Dämmung im Jahr 2024.

Fassade: Mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), 12 cm Dämmung, frisch verputzt.

Wasserzuleitungen: Neu, inklusive Enthärtungsanlage.

Keine notwendigen Reparaturen am oder im Haus.

Kapitalanleger.

In Haus sind noch 2 Wohnungen zum Verkaufen ideal als Packet Angebot

Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse in Stetten am kalten Markt, umgeben von der malerischen Natur der Schwäbischen Alb. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Perfekt für Familien, Naturliebhaber und Kapitalanleger.

Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit der nächsten Städte und Autobahnen.

Hinweis zur Besichtigung:

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder ein Nachweis über das vorhandene Kapital erforderlich ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Mrohs

E-Mail: [info@Immobilien-mrohs.de](mailto:info@Immobilien-mrohs.de)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Stetten am kalten Markt liegt malerisch in der Schwäbischen Alb und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung. Umgeben von grünen Wäldern und sanften Hügeln ist die Gemeinde ein idealer Ort für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten.

Die Lage ist geprägt von einer familiären Atmosphäre, perfekt für Familien und Ruhesuchende. In Stetten finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter zwei Metzgereien, einen Norma und einen Netto. Bald wird auch ein REWE-Lebensmittelladen eröffnet, was die Versorgungsmöglichkeiten weiter verbessert.

Darüber hinaus bietet Stetten zwei Tankstellen, mehrere gastronomische Betriebe sowie schnelle Imbisse, die für eine abwechslungsreiche Verpflegung sorgen. So ist die tägliche Versorgung bequem gewährleistet.

Verkehrsanbindung:

Stetten am kalten Markt ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Anbindung an die B27 ermöglicht schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten, wie z.B. Albstadt und Balingen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls vorhanden und bieten eine gute Erreichbarkeit der Nachbarorte.

Freizeitmöglichkeiten:

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Ausflüge in die Natur – hier finden Sie zahlreiche Wege und Routen. Kulturelle Veranstaltungen und örtliche Feste sorgen für ein reges Gemeindeleben.

Zusammenfassung:

Stetten am kalten Markt vereint ländlichen Charme mit einer guten Infrastruktur und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Es ist der perfekte Ort für all jene, die die Ruhe der Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

