

# Exposé

## Penthouse in Tamm

### Helle Penthouse-Wohnung mit zwei überdachten Terrassen



Objekt-Nr. OM-318399

### Penthouse

Verkauf: **400.000 €**

Heilbronner Straße 96  
71732 Tamm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2025
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	102,58 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen aufgrund von Familienzuwachs unsere helle und schön geschnittene 3-Zimmer Penthouse-Wohnung in Tamm, ohne Makler!

Die Wohnung überzeugt durch den schönen Grundriss, einem hellen und geräumigen Wohn- und Essbereich sowie den beiden überdachten Dachterrassen mit einem tollen Ausblick, welche zum Verweilen einladen.

Die Wohnung wurden 2020 modern und stilvoll renoviert:

Fenster, Türen, Bodenbeläge sowie Putz an den Wänden, Küche samt Einbauküche, Bad und WC, Dachterrassenüberdachung und Klimatisierung.

Das Haus ist Baujahr 1994 und verfügt über einen Fahrstuhl.

Die Wohnung wird im Sommer 2025 bezugsfrei.

## Ausstattung

-2 Dachterrassen (Ost- und Westterrasse)

- Einbauküche
- Klimatisierung
- 2 Stellplätze (Tiefgarage), separat zu erwerben
- Kellerraum
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Grünanlage um das Haus herum
- Hausmeisterservice
- Putzdienst (Treppenhaus)
- Streudienst

Es erfolgt zeitnah eine vollumfängliche Sanierung des Hauses (Dach, Fassade, Heizungsanlage). Dies zeigt sich in dem Hausgeld, mit höherer Instandhaltungsrücklage. Die für die Sanierung erforderliche Sonderumlage wird noch von uns getragen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Hohenstange in Tamm, in letzter Reihe der Mehrfamilienhäuser. Dadurch ergibt sich ein freier Blick über Tamm und Ludwigsburg.

In direkter fußläufiger Nähe gibt es neben einer Apotheke, einem Bäcker, einer Postfiliale, Kindergärten, einer Grundschule, verschiedenen Ärzten auch ein Aldi. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum Breuningerland Ludwigsburg.

Die Wohngegend ist sehr ruhig und liegt in einer Fußgängerzone ohne direktem Autoverkehr vor dem Haus.

Hervorzuheben ist noch die günstige Verkehrsanbindung an die B27, A81 sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die S-Bahn.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Terrasse West

# Exposé - Galerie



Terrasse Ost



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



WC



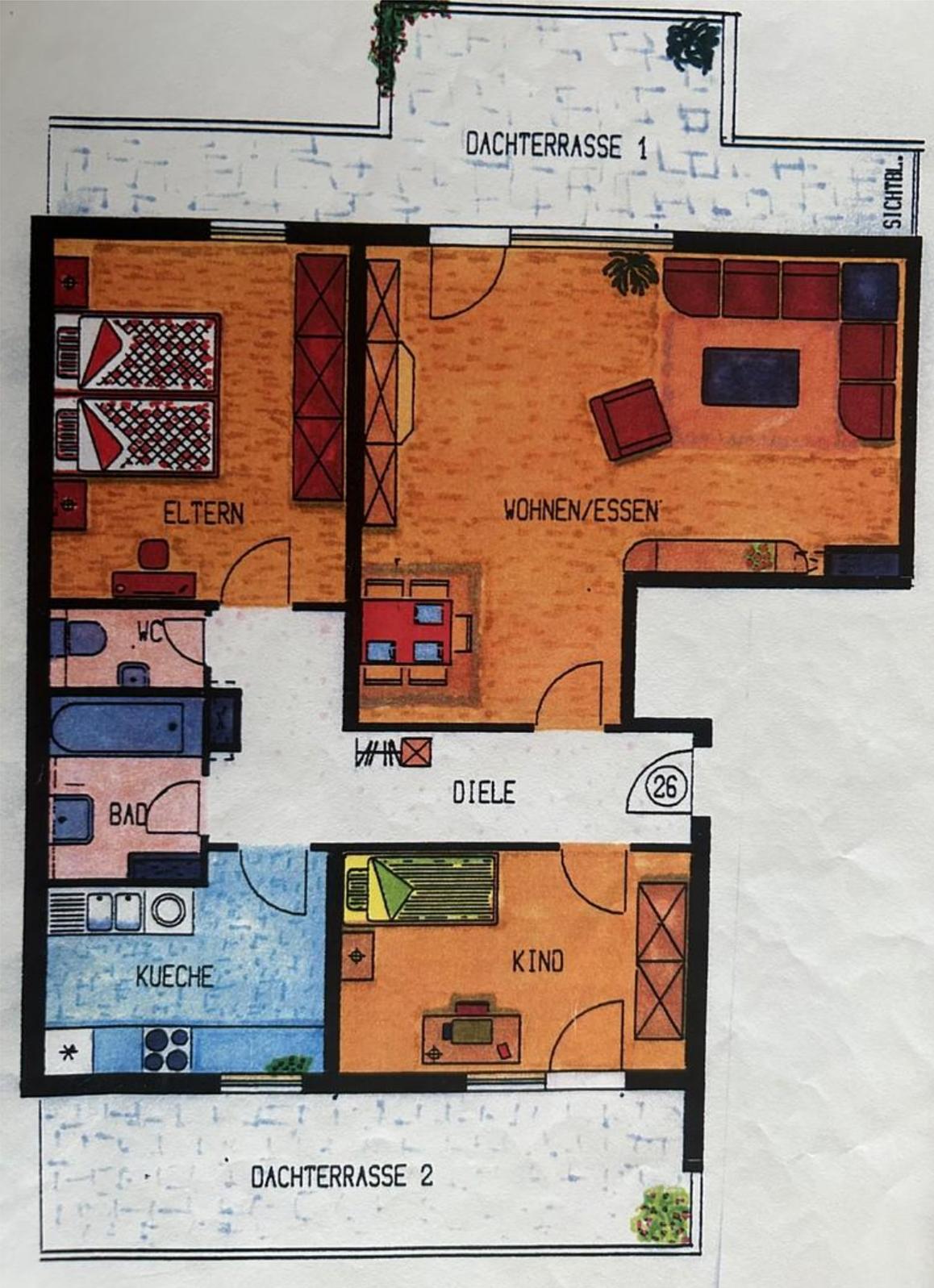
Bad

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

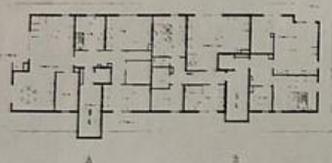


Grundriss

# Exposé - Grundrisse

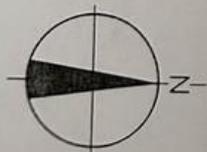
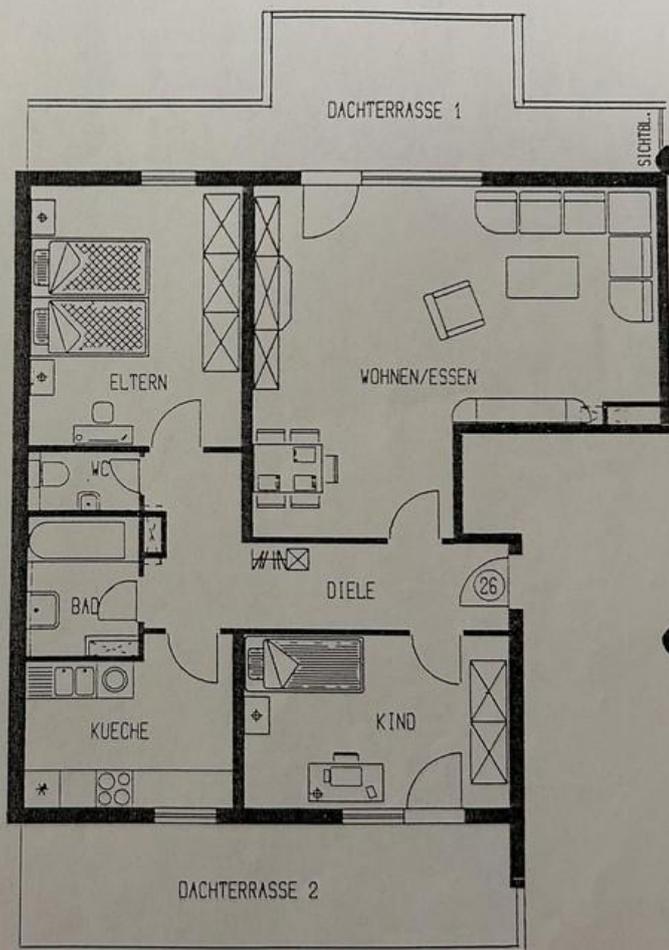
## 3-Zimmer-Wohnung, 102,58 m<sup>2</sup> Nr. 26, Eingang B

TG		13	26	27		
3. OG	10	11	12	23	24	25
2. OG	7	8	9	20	21	22
1. OG	4	5	6	17	18	19
EG	1	2	3	14	15	16
KG	29	30	31	32		28
	Eingang A			Eingang B		



### Wohnflächenberechnung:

Wohnen / Essen	32,69 m <sup>2</sup>
Küche	8,64 m <sup>2</sup>
Eltern	15,69 m <sup>2</sup>
Kind	12,04 m <sup>2</sup>
Diele	10,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,28 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1	17,70 m <sup>2</sup> : 2
Dachterrasse 2	15,92 m <sup>2</sup> : 2
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>102,58 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1:100

Wohnflächenberechnung