

Exposé

Wohnung in Tiefenbronn-Lehningen

Gemütliche 2-ZKB-Whg., Tiefenbronn-Lehningen, ca. 36 m², Balkon, Kellerraum, Doppelparker



Objekt-Nr. **OM-318727**

Wohnung

Verkauf: **98.500 €**

Telefon: 0173 3090637

Mobil: 0173 3090637

75233 Tiefenbronn-Lehningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	5.500 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	142 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist das ideale Domizil für Kapitalanleger oder auch z.B. Einzelpersonen zur Selbstnutzung. Sie ist noch bis Ende Januar 2025 vermietet, danach leerstehend.

Das 12-Parteien-Wohnhaus wurde 1994 in Masivbauweise erstellt. Bestehend aus 3 Etagen (EG, OG und DG) befindet sich die Wohnung im OG.

In ca. 2020 wurde die Aussenfassade neu gestrichen.

Die Balkongeländer werden voraussichtlich 2025 neu gestaltet.

Die gemütliche Wohnung ist mit einer Küchenzeile bestehend aus 2-Platten-Cerankochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzugshaube sowie Ober- und Unterschränke inkl. integrierter Strahler ausgestattet.

Das innenliegende kleine Badezimmer ist funktional und raumhoch gefliest und mit Dusche, WC sowie Waschbecken ausgestattet.

Das Schlafzimmer mit ca. 10 m² bietet ausreichend Platz für einen 3-m-Schlafzimmerschrank.

Der Garten mit Sitzgarnitur stehen den Bewohnern gemeinschaftl. zur Verfügung. Hier läßt es sich gerne an einem schönen Sommertag verweilen. Ebenso können Sie auf dem Balkon den Tag ausklingen lassen.

Das Angebot wird durch einen ca. 5 m² großen Kellerraum sowie eine Doppelparkergarage komplettiert.

Das Wohnhaus hat einen Hausmeisterservice und wird über eine Hausverwaltung verwaltet.

Ausstattung

- Bodenbelag: Laminatfußboden, Bad mit Fliesen;
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung;
- Fenster mit Kunststoffrollläden;
- Kleine Küchenzeile mit 2-Platten-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzugshaube, Ober-/Unterschrank;
- Bad raumhoch gefliest mit innenliegender Dusche, WC, Waschbecken;
- SAT-Anschluß;
- Balkon mit ca. 4 m²;
- Kellerraum ca. 4,6 m²;
- gemeinschaftl. genutzte Waschküche;
- Gartenanteil zur gemeinsch. Nutzung;
- Schließanlage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Preisgestaltung:

98.500 EUR Kaufpreis;

5.500 EUR Doppelparker-Stellplatz

104.000 EUR Gesamtpreis inkl. MwSt. sowie vorhandene Instandhaltungsrücklagen.

Erhaltungsrückstellung (Instandhaltungsrücklagen) in Höhe von 1.833,10 EUR (Stand 31.12.2023) sind im Verkaufspreis enthalten.

Mieteinnahmen 380,-- EUR/Monat zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen (60,-- EUR) bis 31.01.2025.

Provisionsfreier Privatverkauf.

Der Energieeffizienzkennwert gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV2014) liegt bei 166,01 kWh/(m²*a). Energieausweis vom 24.03.2023, gültig bis 23.03.2033.

Das Objekt wird durch moderne elektrische Nachtspeicheröfen beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls elektrisch über einen Durchlauferhitzer.

Lage

Die Wohnung liegt am Ortrand von Lehningen in ruhiger und beschaulicher Lage.

Lehningen mit seinen ca. 1.200 Einwohnern liegt im Enzkreis und ist einer von 3 Ortsteilen, die zur Gemeinde Tiefenbronn gehören. Geographisch gehört der Ort zur Region Nordschwarzwald

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Metzgerei und Bäckerei finden Sie im nächsten Ort, nur ca. 2 km entfernt; Supermarkt und weitere Infrastruktur finden Sie entweder in der nächstgelegenen größeren Stadt Heimsheim (ca. 4,0 Km), oder in den umliegenden Orten Tiefenbronn (ca. 4,5 km) oder Neuhausen (ca. 2,5 km). Nach Pforzheim sind es ca. 12 km.

Der Ort verfügt auch über einen eigenen Kindergarten (ca. 450 m entfernt) und weitere Gewerbebetriebe. Darüber hinaus gibt es eine gute Anbindung an größere Unternehmen wie zum Beispiel Porsche oder Bosch.

Die Buslinien 666 und 767 bringen Sie in alle Richtungen.

Geographisch sehr gut gelegen finden Sie die Autobahn-Anschlussstelle Heimsheim nur ca. 8 km entfernt.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,01 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



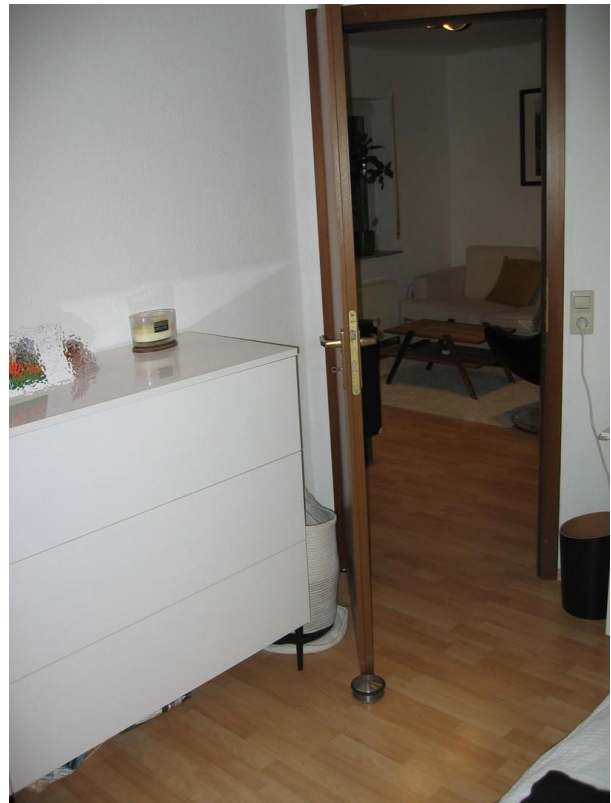
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

MEHRFAMILIEN - WOHNHAUS LEHNINGEN,

