

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Weinstadt

**Provisionsfrei ! Schöne 2-Zimmer DG-Wohnung mit  
Ausblick in Weinstadt**

Objekt-Nr. OM-319415

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **209.000 €**

71384 Weinstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,11 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	31.01.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet

sich im 3.OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses

in ruhiger Ortsrandlage in Weinstadt-Schnait. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 56 qm, verteilt auf Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Flur, Balkon und Dachterasse/Loggia.

Die Ausstattung ist gut mit Holzvertäfelter Decke.

Die Böden sind in Küche-, Eingangs- und Sanitärbereich gefliest, in den anderen Räumen ist Laminat verlegt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Dusche, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie ein WC.

Die Einbauküche kann mit den vorhandenen Einbaugeräten: Kühlschrank, Herd/Backofen, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler übergeben werden.

Ein Highlight ist sicherlich der große Balkon mit südwestlicher Ausrichtung und sehr schönem Ausblick auf den Ortskern und die Weinberge.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses steht in einer Gemeinschaftswaschküche ein eigener Wasser- und Stromanschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Zudem gehört ein PKW-Stellplatz vor dem Haus zur Wohnung.

## Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Laminatboden und Fliesenböden
- Balkon in Süd-West Richtung mit Ausblick
- Kabel-TV
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gegensprechanlage
- Keller im Erdgeschoss (Teilnutzung)
- Glasfaseranschluss möglich
- PKW Stellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Hausgeld beträgt monatlich 254,50€ zzgl. 77,50 € für die Instandhaltungsrücklage.

## Lage

Die Wohnung liegt am Ortsrand im idyllischen Weinstadt-Schnait.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

# Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer2

# Exposé - Grundrisse



Küchel

# Exposé - Grundrisse



Küche2

# Exposé - Grundrisse



Bad

# Exposé - Grundrisse

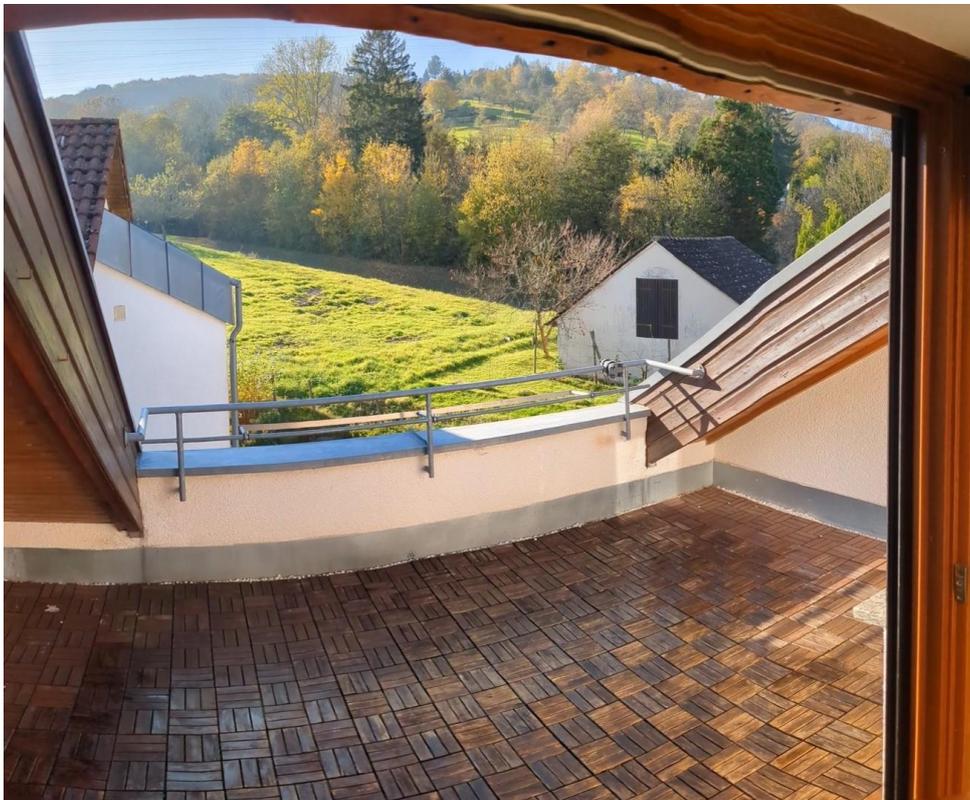


Balkon mit Aussicht



Wohnzimmer1

# Exposé - Grundrisse



Dachterasse

# Exposé - Grundrisse

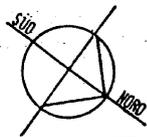
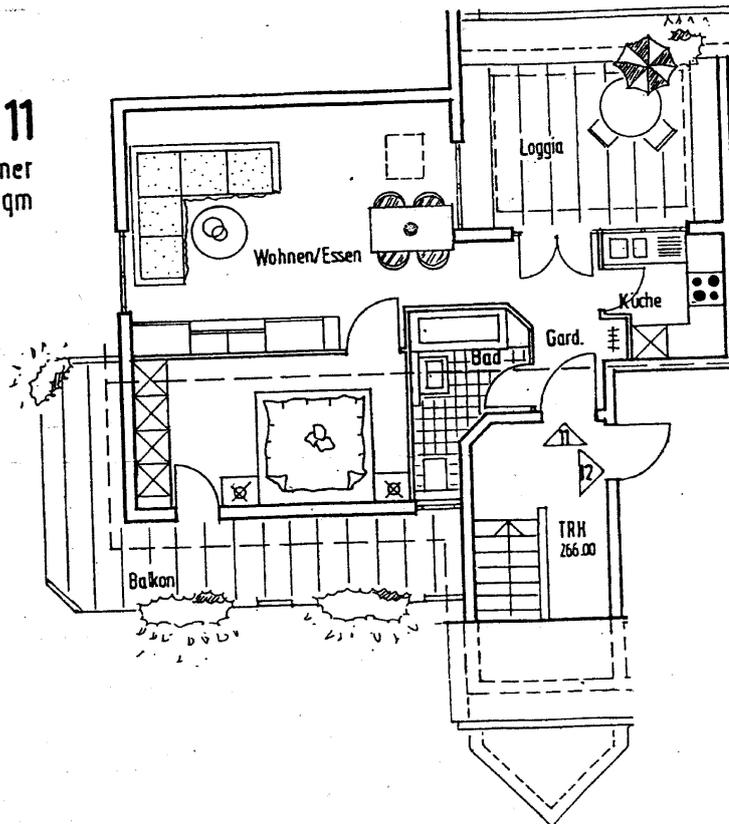


Frontansicht

# Exposé - Grundrisse

Wohnen/Essen	20.81 qm
Schlafen	12.30 qm
Garderobe	2.22 qm
Küche	4.28 qm
Bad	4.00 qm
<hr/>	
Balkone	13.81 qm

**Wohnung 11**  
DG 2 Zimmer  
56,11 qm



MASSTAB 1:100