

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Waldbronn

### Geschmackvolle barrierefrei zugängliche 3 Zimmer-DG-Wohnung mit Aufzug und Garage



Objekt-Nr. OM-321012

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **320.000 €**

76337 Waldbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung in der 3. Etage. Neben drei schönen Zimmern zählen zu der Wohnung, großer offener Wohn-Essbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Wohnung ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur eine Terrasse gibt, sondern Sie auch den Garten am Haus zu Ihrer Erholung nutzen können. Die Wohnung bietet mit der Einbauküche, einer eigenen Garage, Kellerabteil und Stauraum in der Wohnung sehr viel an Komfort.

## Ausstattung

Neue Türen, incl. Sicherheitseingangstür sowie neue Dachfenster, frisch renoviertes Tageslicht Badezimmer mit fast bodengleicher Dusche sowie Tageslicht Gäste WC. Hochwertige Akzentwände im Flur, Gästezimmer und Wohnzimmer, elektrisches Garagentor, Sicherungskasten in der Wohnung komplett erneuert. Die Wohnung befindet sich in einem 16 Parteien Haus. 2021 wurde der Aufzug modernisiert und 2020 eine Fassadensanierung durchgeführt.

Das Hausgeld liegt bei 325 € , Gas und Wasser inkludiert

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage in Waldbronn. Zu Fuß erreichen Sie Restaurants, Ärzte, Bäckereien, zwei Cafés und Supermärkte, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Krankengymnasten, Pflegedienste, Friseure, verschiedenste Läden eine Grün- und Parkanlage sowie eine Buchhandlung. Das sehr schöne Thermalbad ist fußläufig, wie auch die Tennishalle, erreichbar.

Ein Golfplatz und Reitanlagen sind nur wenige Autominuten entfernt. Kindergärten und Schulen sind ebenso fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle liegt hinter dem Haus, Ettlingen ist damit in 8 und Karlsruhe in 15 Minuten zu erreichen. E-Ladestationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

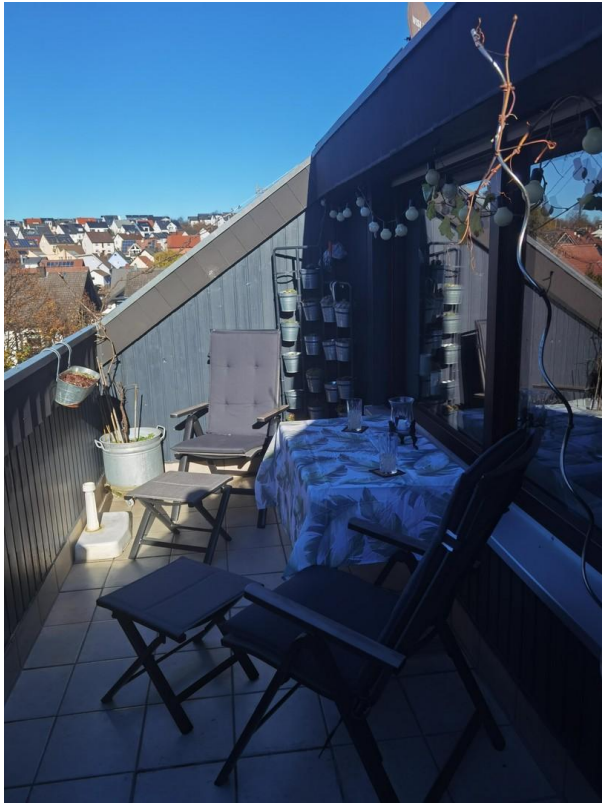


Wohnzimmer

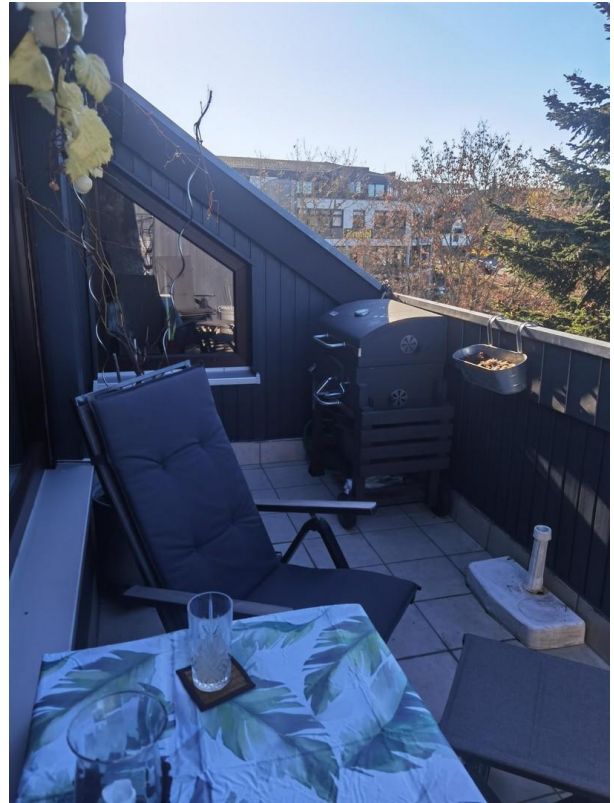


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Eingang Küche

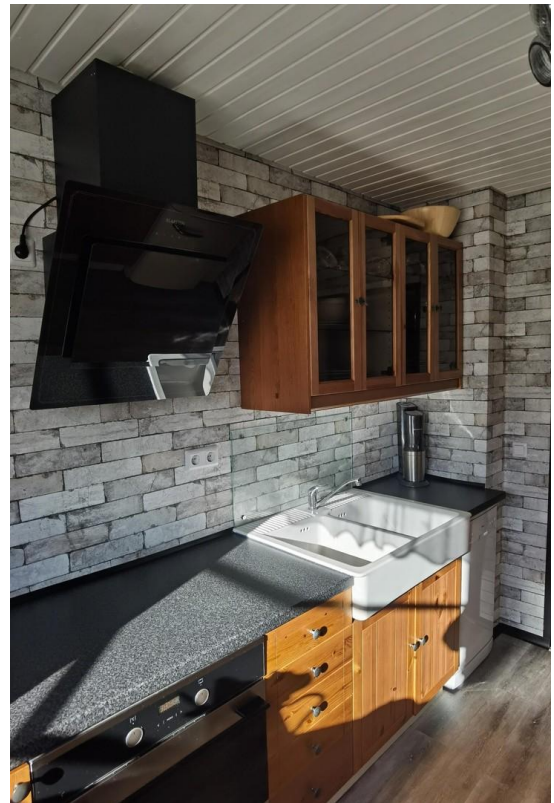
# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur zum Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

3-Zi.-WOHNUNG

1 1/2-Zi.-WOHNUNG

