

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obergriesheim

**Neue Kernsanierte
Wohnung+Obergriesheim+Erstbezug+Provisionsfrei+Smart
Home+Fingerprint+TOP+**



Objekt-Nr. **OM-321103**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

74831 Obergriesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit: Zwei kernsanierte Wohnungen ohne Maklergebühren und ohne Hausgeld!

Zum Verkauf stehen zwei Wohnungen in einem kernsanierten Zweifamilienhaus in Obergriesheim, einem Ortsteil von Gundelsheim. Da der Verkauf direkt erfolgt, fallen keine Maklerprovisionen an.

Kurzbeschreibung des Objekts:

Wohnung 1: Erdgeschosswohnung (ca. 75 m²) – Fertigstellung 2025

Wohnung 2: Obergeschoss (ca. 75 m²) + Dachgeschoss (ca. 65 m², zusammen ca. 140 m²) – Fertigstellung Ende 2025

Preis:

Erdgeschosswohnung: 299.000 €

Obergeschoss + Dachgeschoss: 449.000 €

Bereits modernisierte Elemente:

Neues Dach

Neues Mauerwerk

Neue 3-fach verglaste Fenster (Anthrazit) mit elektrischen Rollläden/Motor

Neue Wände und Geschossbalken

Neuer Boden

Neuer Innenputz

Neue Wasser- und Abwasserleitungen

Neue WC-Spülkasten

Neuer Hauptverteilerkasten im Keller

Neue Zwischenzähler in den Etagen

Geplante Fertigstellungen 2025:

Neue Aluminium-Hauseingangstür mit Fingerprint-System

Neue Tür-Klingelanlage mit Kamera und Freisprechfunktion

Neue Briefkastenanlage

Neue Smarte Beleuchtung und Rollläden

Neues Tablet mit Android System im Eingang womit die Wohnung komplett gesteuert wird (Sprach- sowie Touch Steuerung von Rollläden, Fußbodenheizung sowie Beleuchtungen)

Neue Stromleitungen

Neue Fußbodenheizung

Neues Treppenhaus, Estrich und Bodenbeläge

Neue Wärmepumpe

Neue Komplettsanierte Außenfassade in Weiß

Neues WC mit Dusche

Neue Zimmertüren

Neue Einbauküche mit Insel, Hochglanz/Grifflos (Aufpreis)

Neue Photovoltaikanlage mit Speicher (ist in Planung)

= Volles Paket!

Details zur Erdgeschosswohnung:

Größe: ca. 75 m²

Direkter Zugang von der Wohnung aus zur Garage, die ebenfalls mit einem neuen Rolltor inklusive Fernbedienung sowie Wallbox für das Elektroauto ausgestattet wird.

Details zur OG/DG-Wohnung:

Größe: ca. 140 m² (OG 75 m², DG 65 m²)

1 Kellergeschoss: Heizraum

2 Kellergeschoss: Gewölbekeller

Hinweise:

Keine Gewährleistung oder Haftung für Tippfehler

Kein verbindliches Angebot

Die Wohnungen können nach Bewerbung und Vertragsabschluss erworben werden.

Ausstattung

Gestaltung nach Wunsch:

Die zukünftigen Eigentümer haben die Möglichkeit, verschiedene Details individuell auszuwählen:

Fassadenfarbe

Raumaufteilung (1 oder 2 Schlafzimmer)

Bodenbeläge (Vinyl, Laminat, Fliesen, Glanz/Matt)

Fensterbankfarbe, Scheibenputz und Beleuchtungen

Qualitätsversprechen:

Es werden ausschließlich Markenprodukte verwendet, darunter Hager, Grohe, Hansgrohe, Geberit, Tece und Jung. Keine No-Name-Produkte!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Lage

Lage:

Die Umgebung bietet eine ideale Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe:

Bushaltestelle, Selbstbedienungsmarkt „Tante M“ (7 Tage/Woche), Bauernhof, Kirche, Kindergarten, Eintrachthalle, Spielplatz

Staatliche Obstversuchsgut (3 km entfernt)

Edeka Gundelsheim 3,7 km

Kreissparkasse Gundelsheim 4,3 km

Lidl Gundelsheim 4,6 km

Lidl Verwaltungsgebäude in Bad Wimpfen 7,7 km

Audi AG 8,5 km

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



WC mit begehbare Dusche



Garage