

# Exposé

## Wohnung in Weilheim

**\*OHNE PROVISION\* Modernisierte, charmante 3,5-Zi.-Wohnung inkl. 150m<sup>2</sup> Wohnfl., Garage, Terrasse, EBK**



Objekt-Nr. OM-321522

### Wohnung

Verkauf: **269.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

Im Grün 9  
79809 Weilheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	149,48 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	489 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen modernisierten Zuhause!

- Vielfältige Möglichkeiten / Eigennutzung oder Kapitalanlage! -

Diese überaus großzügige und modernisierte 3,5-Zi.-Wohnung neueren (Bj. 1992) befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in verkehrsberuhigter Lage und bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von 149,48m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 2 Etagen: 3 Zimmer, 2x Badezimmer (Dusche, WC), Terrasse, Küche inkl. EBK, Kellerräumlichkeiten, Abstellraum und höchsten Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 1.417m<sup>2</sup> großen Baugrundstück.

Das gesamte Objekt wird von einer ordentlichen Hausgemeinschaft bewohnt und gewissenhaft durch eine hilfsbereite und engagierte Hausverwaltung betreut.

Somit sorgt ein Verwaltungsservice, der alle anfallenden Arbeiten übernimmt, für mehr Komfort!

Außerdem verfügt die 3,5-Zi.-Wohnung über einen Garagenstellplatz, welcher direkt über die grundstückseigene Hofeinfahrt befahren werden kann.

Die 3,5-Zi.-Wohnung verfügt ebenfalls über Kellerräumlichkeiten innerhalb des Kellergeschosses, welcher zu Einlagerungskapazitäten genutzt werden können.

Die Räumlichkeiten der Küche wurden mit reichlich Platz sowie einer praktischen Einbauküche versehen.

Hier wird Ihnen ein großartiges Kocherlebnis garantiert!

Die vorliegende Wohnung verfügt über insgesamt zwei Badezimmer, welche jeweils mit einer Dusche/WC ausgestattet wurden.

Diese wurden ebenfalls mit reichlich Platz sowie einem modernen und hochwertigen Design ausgestattet.

Der zugehörige Waschmaschinenanschluss zur vorliegenden Wohneinheit befindet sich direkt innerhalb des ausgewiesenen Abstellraums.

Die 3,5-Zi.-Wohnung wurde im Rahmen der vergangenen Modernisierung mit hochwertigem Design ausgestattet, welches sich durch die vollständige Wohneinheit zieht und sich sehen lassen kann!

Modernisierungen:

- Zentralheizung (Gas) von 2015
- Sanitäreinrichtungen von 2017
- Innenausbaumaßnahmen von 2017

Die Grundrissgestaltung ist modern und zweckmäßig:

Pläne & Grundrisse siehe PDF-Datei im Anhang!

Die 3,5-Zi.-Wohnung verfügt ebenfalls über eine Terrasse mit herrlichem Fernblick.

Hier können Sie die frische Luft und die Sonne genießen!

Das Objekt steht derzeit leer und eignet sich deshalb sowohl gleichermaßen für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger.

Eine möglich erzielende Kaltmiete beläuft sich laut Auskunft der Preisentwicklung von Immowelt auf eine Summe i.H.v. 1331,19 EUR (9,00 EUR pro m<sup>2</sup>) zzgl. 30,00 EUR pro Garagenstellplatz + EBK (Abschlag) i.H.v. 30,00 EUR sowie Nebenkosten.

Bei vorliegendem Kaufpreis entspricht dies einer Mietrendite von 6,2%.

(1391,19 EUR x 12 Monate / 269.900 EUR).

Die 3,5-Zi.-Wohnung besticht durch deren Größe, hier können Sie es sich mit ihrer Familie gemütlich machen und sich ausbreiten!

Ebenfalls kann die Wohnung für ein WG-Konzept, klassisch für Studenten genutzt werden.

Der Verkaufspreis der Wohnung inkl. der Garage beläuft sich insgesamt auf 269.900 EUR.

\*Daten zu Hausgeld / Rücklagen auf Anfrage.

\*Die Wohneinheit wird Ihnen in unbewohntem Zustand übergeben.

\*Das auf den Bildaufnahmen ersichtliche, restliche Inventar, welches sich zu Besichtigungszeitpunkt in der Wohneinheit befindet, wird mitverkauft.

## Ausstattung

Die 3,5-Zi.-Wohnung lässt sich in folgende Bereiche näher unterteilen:

Wohneinheit UG - bestehend aus:

Flur/Diele

Wohn-/Esszimmer

Küche

2x Badezimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Abstellraum

Terrasse

Wohneinheit KG - bestehend aus:

- Kellerräumlichkeiten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

---

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Weilheim-Bierbrunnen ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Weilheim im Schwarzwald-Baar-Kreis, eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Schwarzwaldes. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, ideal für Menschen, die Erholung in der Natur suchen und gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte wünschen.

## Highlights von Weilheim-Bierbronnen:

1.Naturverbundenheit: Umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und idyllischen Wanderwegen bietet Bierbronnen eine Oase der Ruhe und Erholung. Es ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer.

2.Ländliche Idylle: Die kleine Dorfgemeinschaft von Bierbronnen zeichnet sich durch eine gemütliche, dörfliche Atmosphäre aus. Tradition und Nachbarschaftshilfe werden hier großgeschrieben, was den Ort besonders familienfreundlich macht.

3.Zentrale Lage: Trotz der ländlichen Idylle ist Bierbronnen verkehrsgünstig gelegen. Die nächstgrößeren Städte, wie Donaueschingen und Villingen-Schwenningen, sind nur eine kurze Autofahrt entfernt, und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und weitere Infrastruktur.

4.Freizeitmöglichkeiten: Neben den Naturerlebnissen bietet die Region rund um Bierbronnen zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Von Wander- und Mountainbike-Routen bis hin zu Wintersportmöglichkeiten im nahen Schwarzwald gibt es für jede Jahreszeit passende Aktivitäten.

5.Historisches Flair: Die umliegenden Dörfer und Städte, einschließlich Weilheim, bieten eine reiche Geschichte, die in Form von alten Fachwerkhäusern, historischen Kirchen und kulturellen Veranstaltungen lebendig bleibt.

6.Lebensqualität: Bierbronnen ist besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Mit seinem naturnahen Leben, der Gemeinschaft und der guten Anbindung an städtische Infrastrukturen bietet der Ort eine ideale Mischung aus Ruhe und Bequemlichkeit.

Weilheim-Bierbronnen ist ein idealer Rückzugsort für Menschen, die die Schönheit und Ruhe des Schwarzwaldes genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Gebäudeseite



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



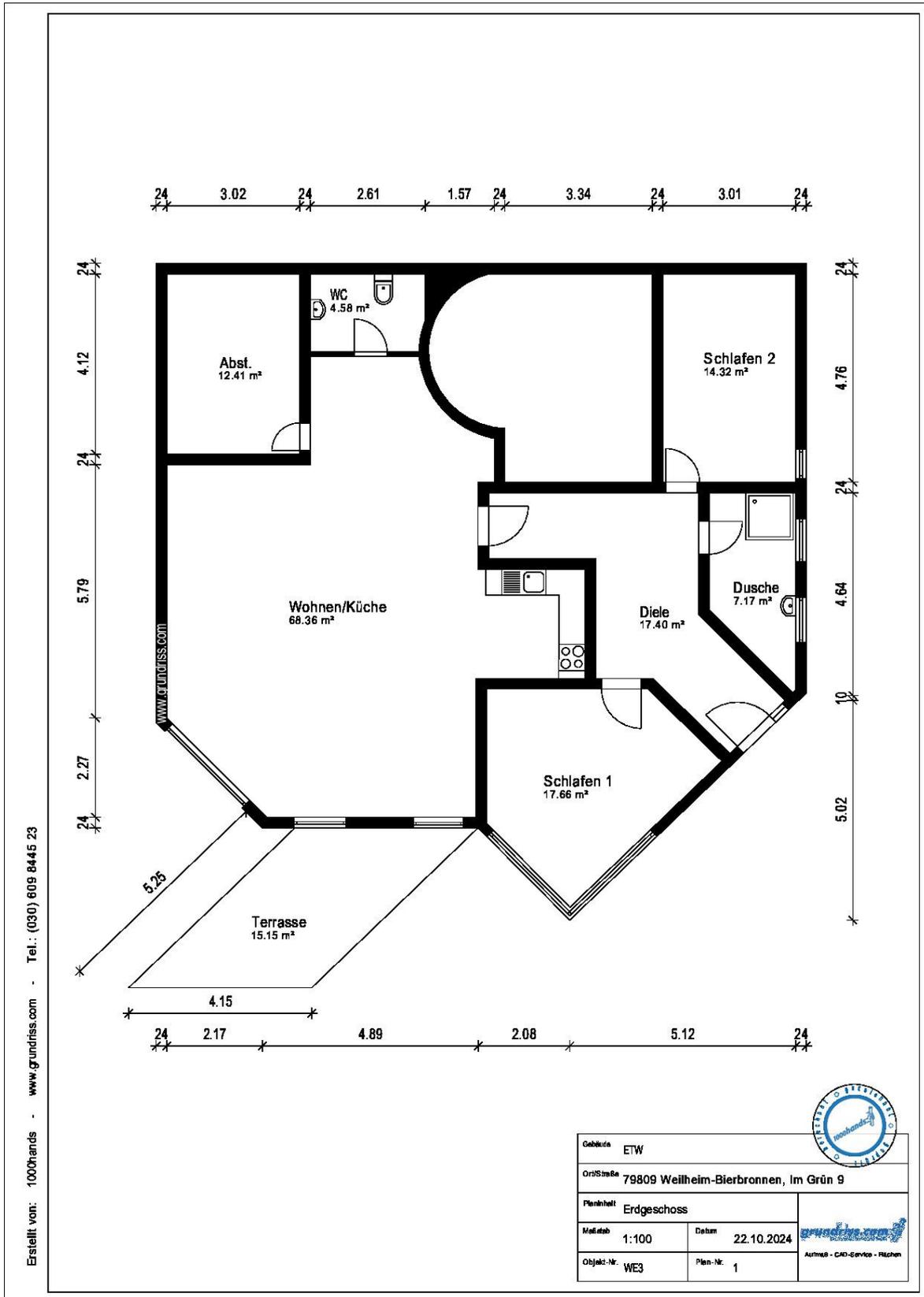
Terrasse

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung</b>	
Objekt: Etagenwohnung, Im Grün 9, 79809 Weilheim-Bierbronn	Datum: 22.10.2024 Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m <sup>2</sup>
03	EG	...	Anrechenbare Gesamtfläche 149,46
SUMME			149,46

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Etagenwohnung, Im Grün 9, 78609 Weilheim-Bierbrunn		
Lage: EG		Datum: 22.10.2024
Wohnung: 03		Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche						
Wohnen/Küche	68,36	68,36	68,36	68,36	--	--	--	--	--	--
Schlafen 1	17,66	17,66	17,66	17,66	--	--	--	--	--	--
Diele	17,40	17,40	17,40	17,40	--	--	--	--	--	--
Schlafen 2	14,32	14,32	14,32	14,32	--	--	--	--	--	--
Abst.	12,41	12,41	12,41	12,41	--	--	--	--	--	--
Terrasse	15,15	7,58	--	--	15,15	7,58	--	--	--	--
Dusche	7,17	7,17	7,17	7,17	--	--	--	--	--	--
WC	4,58	4,58	4,58	4,58	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>157,05</b>	<b>149,46</b>								

1000hands AG  
Joachimsthaf. Str. 12, 10719 Berlin