

# Exposé

## Wohnung in Gärtringen

**Moderne und gemütliche 4-Zimmer Whg mit gehobener Ausstattung und sonnigem Balkon - ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-322315

### Wohnung

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Hanke

Eichendorffweg 2  
71116 Gärtringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Wohnung in der 2. Etage besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Neben vier attraktiven Zimmern zählen zu dem Objekt ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein separates Gäste-WC. Die Wohnung ist barrierefrei und lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen. Das Objekt befindet sich in einem 2018 fertiggestellten Haus und wird per Gasheizung beheizt. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Balkon (über 16qm) mit Süd-/West-Ausrichtung, der über eine elektrische Markise als weitere Ausstattung verfügt.

Die vorhandene Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Daneben befindet sich ein Abstellraum für Haushaltsgeräte, Lebensmittel usw.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarem elektrischem Tor, sowie ein Außenstellplatz gehören zur Wohnung mit dazu und werden zusammen für 25.000€ verkauft. Erfahrungsgemäß lassen sich die Stellplätze gut untervermieten, falls diese nicht benötigt werden.

Im Untergeschoss befinden sich Kellerraum, Waschraum, Müllraum sowie der Fahrradkeller.

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen liegen bei 1.820,00 €. Die Mieter würden gerne in der Wohnung bleiben, sofern kein Eigenbedarf besteht.

Wir haben eine sehr nette Eigentümergemeinschaft mit 14 Parteien auf zwei Häuser verteilt und einer gut funktionierenden Hausverwaltung.

Baujahr 2018

- Hochwertige Einbauküche (von 12/2018)
- Abstellraum
- Fußbodenheizung, jeder Raum einzeln regulierbar
- abschließbarer Tiefgaragenstellplatz mit elektr. Tor und Außenstellplatz (zusammen 25.000€)
- Bad mit Dusche und Badewanne, Spiegelschrank und zwei Waschbecken mit Unterschränken
- Gäste-WC
- großzügiger S/W Balkon mit elektr. Markise
- ruhige Lage nahe der Felder, sowie fußläufig in den Stadtkern und zur S-Bahn
- derzeit vermietet, Einzug nach Absprache

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Gärtringen. In Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 753, 759 und 768 vorhanden. Überregionale Ziele kann man über die nahe verkehrenden

Bahnlinien S1 und S11 gut erreichen. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte, Bäckereien, Restaurants, zwei Cafés und einen Supermarkt. Auch ein paar Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Grün- und Parkanlage, eine Bar und eine Bibliothek sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen erreichen Sie ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	48,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Badewanne/Dusche



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

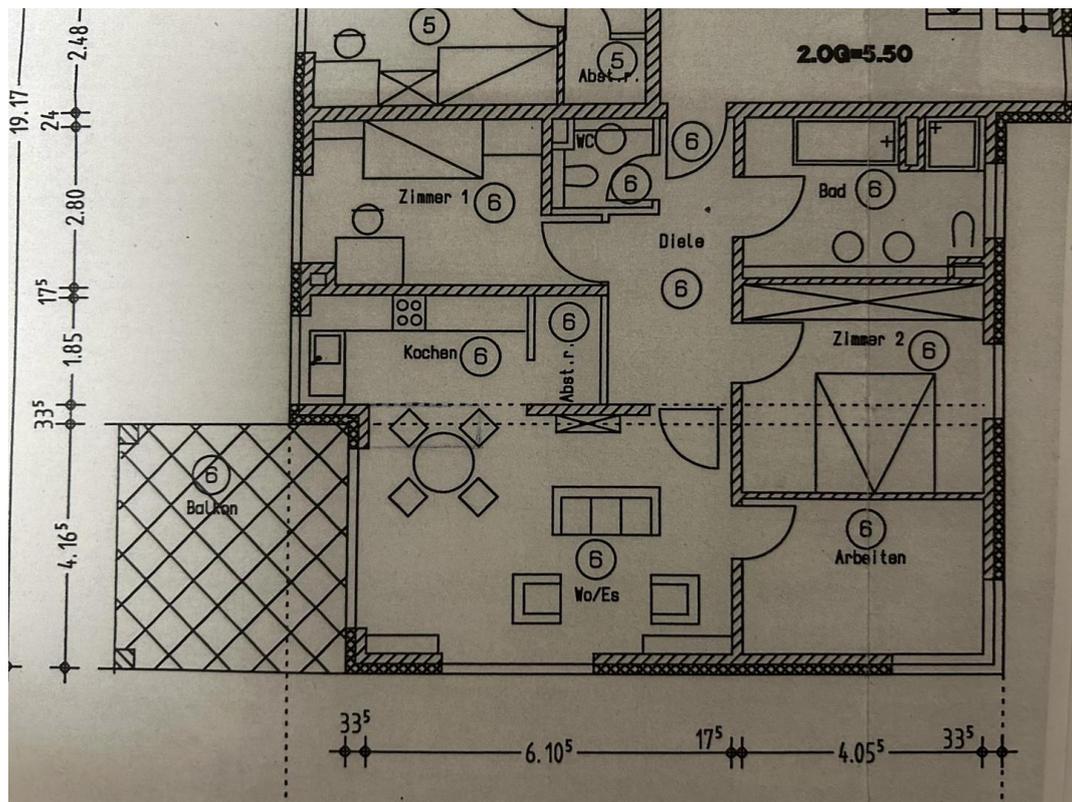


Einbauküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss