

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Großsachsenheim

**Exklusiv renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit 5,5% Rendite**



Objekt-Nr. **OM-322552**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Geiger

74343 Großsachsenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	206 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig renovierte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Sachsenheim bietet Ihnen ein helles und modernes Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum. Die Immobilie, erbaut 1970, wurde aufwendig saniert und präsentiert sich nun in einem zeitgemäßen Zustand.

Die ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Über den Flur mit praktischer Abstellnische gelangen Sie in alle Wohnräume. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Ausblick über das Wohngebiet gewährt.

Das Schlafzimmer besticht durch seine gemütliche Atmosphäre, die durch das Dachfenster und die leichten Dachschrägen verstärkt wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zusätzlich sind im Schlafzimmer LAN- und SAT-Anschlüsse vorhanden. Das Badezimmer wurde komplett modernisiert und ist mit einer bodengleichen Dusche, einem hochwertigen Waschbecken und einem praktischen Wandheizkörper ausgestattet.

Die umfangreiche Renovierung umfasst:

Elektrik: Komplett neue 3-adrige Elektroinstallation

Sanitär: Erneuerung aller Wasserleitungen und Installation eines modernen Badezimmers

Heizung: Austausch aller Heizkörper

Bodenbeläge: Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen

Beleuchtung: Einbau von modernen LED-Deckenspots in Bad, Flur und Küche

Fenster: Erneuerung der Dachfenster und Fassadenfenster (Anfang 2025)

Weitere Highlights:

Ruhige Lage am Ortsrand

Balkon mit Weitblick

Kellerabteil

Stellplatz vor der Garage

Gemeinschaftswaschküche mit eigenem Stellplatz

Ihre Vorteile auf einen Blick:

**Moderne Ausstattung:** Genießen Sie den Komfort einer komplett renovierten Wohnung mit hochwertigen Materialien.

**Flexibilität:** Gestalten Sie Ihre Küche und Ihren Wohnbereich ganz nach Ihren individuellen Wünschen.

**Komfort:** Das moderne Badezimmer und der gemütliche Wohnbereich bieten höchsten Wohnkomfort.

**Zukunftssicher:** Durch die Erneuerung der Fenster ist die Wohnung bestens für die Zukunft gerüstet.

**Multimedia:** Im Schlafzimmer können Sie dank LAN und SAT-Anschluss Ihre Lieblingsinhalte genießen.

**Hinweis:** Die Duplex-Garage kann separat für 15.000€ erworben werden. Der Stellplatz vor der Garage kann weiterhin kostenfrei genutzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Wohnung überzeugen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## **Lage**

Die Lage dieser Eigentumswohnung ist etwas ganz Besonderes. Diese liegt am Ortsrand der Stadt Sachsenheim, einer Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg mit Rund 19.000 Einwohnern. Sie erreichen hier sämtliche Nahversorgungen (Supermärkte, Bäckereien, Friseur, Apotheken, Ärzte), die Sie für Ihren Alltag benötigen, in nur wenigen Gehminuten.

Die B27 sowie die B10 sind nur wenige Kilometer und die Anschlussstelle an die A81 (Ausfahrt Ludwigsburg Nord) ist 12km von der Gemeinde entfernt.

Sachsenheim ist zudem an das Bahnnetz angeschlossen und besitzt unter anderem Verbindungen nach Pforzheim, Bietigheim und Stuttgart. Sie finden in der näheren Umgebung naturnahe Erholungsgebiete, wie die Weinberge des Stromberg-Zabergäus sowie der Rotenacker Wald mit abwechslungsreichen Wander- und Fahrradwegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon