

# Exposé

## Wohnung in Korb

### Zwischen Weinbergen und Stadtleben - Der Traum vom modernen Zuhause



Objekt-Nr. **OM-322589**

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

71404 Korb  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	326 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stell Dir vor, Du öffnest die Tür zu Deinem neuen Zuhause, lässt den Alltag hinter Dir und findest den Ort, an dem Du durchatmen kannst.

Diese frisch renovierte/sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Sackgasse bietet Dir die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. Hier findest Du nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause, das Deine Wünsche und Ansprüche an ein modernes Leben erfüllt.

### WOHNUNG

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Hier kannst Du auch noch die letzten Sonnenstrahlen des Tages genießen.

Ein Teil des Balkons ist überdacht, sodass Du auch bei Regen die frische Luft genießen kannst.

Vom Schlafzimmer aus, gelangst Du auf einen weiteren, blickgeschützten Balkon, der absolute Privatsphäre verspricht:

Ideal, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder einfach einen Moment der Ruhe zu genießen.

Das zum Schlafzimmer angrenzende, separate Ankleidezimmer schafft zusätzlichen Stauraum und ermöglicht eine luftigere Möblierung des Schlafbereichs.

Die durchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung bietet darüber hinaus einen weiteren Vorteil: Ein separates, abgetrenntes Zimmer lässt keine Wünsche offen: Ob als Homeoffice, Fitnessraum oder Gästezimmer – hier hast Du die Flexibilität, den Raum genau nach Deinen Bedürfnissen zu gestalten.

Die Küche ist ein weiteres Schmuckstück. Ausgestattet mit einer nagelneuen Einbauküche und hochwertigen BOSCH Geräten, verbindet sie Funktionalität mit modernem Design. Besonders der Blick aus dem Küchenfenster auf die umliegenden Weinberge macht selbst die alltägliche Küchenroutine zu etwas Besonderem. Die clever eingebaute Schiebetür spart Platz und verleiht dem Raum zusätzlich einen stilvollen Charakter.

Um richtig den Tag abzuschütteln, gibt es nur eins: eine heiße Dusche.

Dein von Grund auf saniertes Badezimmer ist nicht nur modern und elegant, sondern auch mit einer modernen Regendusche ausgestattet.

Und der absolute Alltags-Luxus: Du musst nie wieder in den Keller, um Wäsche zu waschen, da sich der Waschmaschinen-Anschluss direkt im Badezimmer befindet.

Über alle Räume hinweg wurde ein warmer Designboden in Eicheoptik verlegt, der Dir nicht nur ein Gefühl von Zuhause gibt, sondern pflegeleicht und unempfindlich gegenüber Feuchtigkeit ist.

In der gesamten Wohnung wurde die Elektrik aktualisiert, was für Sicherheit und noch mehr Komfort dient. Und das Dach, das bereits 2018 neu gedämmt wurde, trägt zusätzlich zu einem rundum angenehmen Raumklima bei.

Die Garage mit Stellplatz bietet Platz für zwei Autos, und ein separater Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Renovierung / Modernisierung: Erstbezug nach umfangreicher Renovierung und Modernisierung

Wohnfläche: 97 m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder kleine Familien

Zimmer: 3,5 Zimmer

Balkone: Zwei Balkone, beide nach Südwesten ausgerichtet

Küche: Neu, hochwertige Geräte, mit viel Stauraum

Badezimmer: Regendusche, Waschmaschine im Badezimmer, Gäste-WC

Boden: Hochwertiger Designboden in Eicheoptik / Fliesen in Betonoptik im Badezimmer

Garage und Stellplatz: Platz für zwei Autos

Keller: eigener, abschließbarer Kellerraum

Lage: Ruhige Sackgasse mit Weinbergblick, nah an Stuttgart, gute Verkehrsanbindung, in 10 Minuten auf der B29 oder B14

Gemeinschaft: Starkes Vereinsleben, enger Zusammenhalt und freundliche Nachbarschaft

Natur: Weinberge und Streuobstwiesen direkt vor der Haustür

Familienfreundlich: Spielplatz, Kindergärten und Schulen in der Nähe

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Natur und Stadt perfekt vereint:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse am Fuße der malerischen Weinberge des Remstals.

Morgens, wenn Du aufstehst und die frische Luft der Weinberge einatmest, weißt Du, dass Du in einer ganz besonderen Gegend lebst.

In wenigen Minuten bist Du zu Fuß mitten in den Weinbergen und Streuobstwiesen, wo Du lange Spaziergänge, Joggingsrunden oder Fahrradtouren durch die Streuobstwiesen machen kannst.

Trotz der idyllischen Lage bist Du bestens angebunden: Über die B14 oder B29 erreichst Du Stuttgart in nur 15 bis 20 Minuten.

Auch der Ortskern von Korb, mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten, ist schnell erreicht. Der Bäcker, der nur zwei Minuten entfernt ist, versorgt Dich mit frischen Brötchen, und größere Einkäufe erledigst Du bequem in zehn Fahrminuten im Edeka.

Korb, auch bekannt als die "Perle des Remstals", hat seinen besonderen Charme. Die offene und freundliche Nachbarschaft hier lässt Dich sofort ankommen. Man kennt sich, man grüßt sich – hier ist die Welt noch in Ordnung.

Für Familien bietet die Lage einen weiteren Pluspunkt: Direkt vor Deiner Haustür, nur 50 Meter entfernt, liegt ein neu angelegter Spielplatz. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass sich Alltag ganz leicht organisieren lässt.

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit der schnellen Erreichbarkeit des urbanen Lebens. Hier findest Du nicht nur ein Zuhause, sondern ein Stück Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,65 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



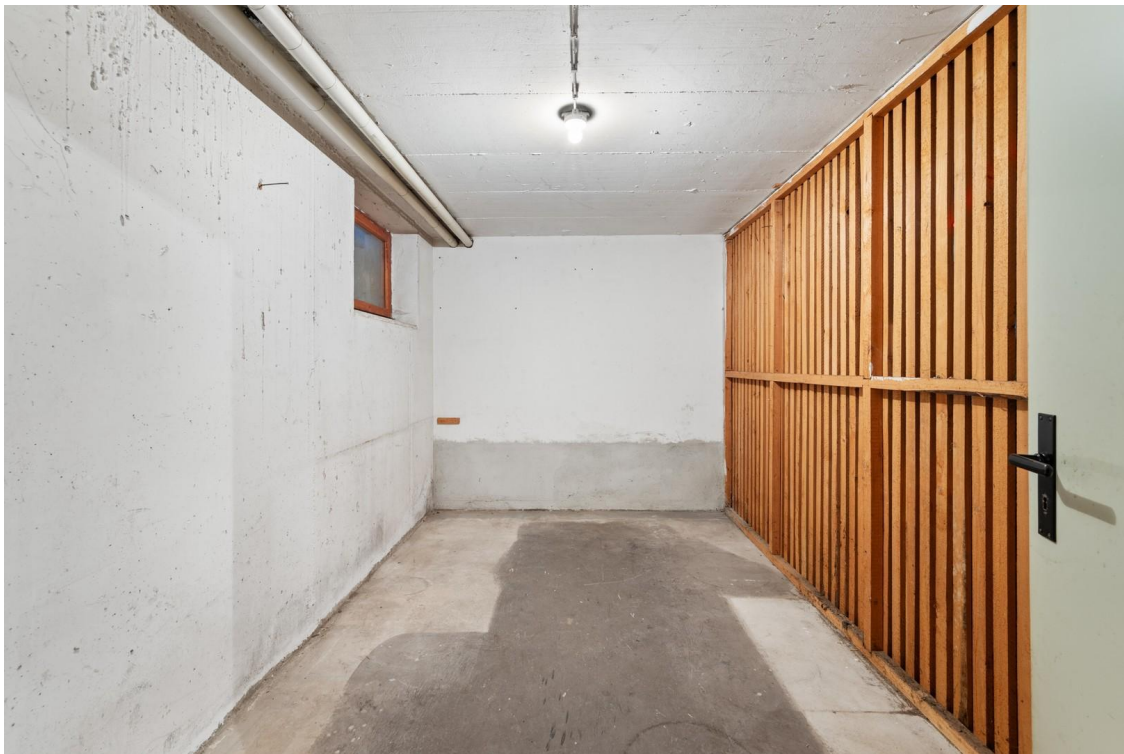
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

