

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dußlingen

Dußlingen Helle 2-Zi.-Whg. Balkon (unverbaubarer Blick) Doppelparker



Objekt-Nr. **OM-323623**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Waldmann

72144 Dußlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	49,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene helle 2-Zimmer-Wohnung in Dusslingen bietet eine hervorragende Gelegenheit für Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von 49 m², einer modernen Ausstattung und einer optimalen Raumaufteilung ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Die gefragte Lage in Dusslingen, die Nähe zur Universitätsstadt Tübingen und eine stabile Mietnachfrage bieten ein solides Investment mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ausstattung

Zimmer: 2 (1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer)

Wohnfläche: ca. 49 m²

Baujahr: 2001

Etage: EG

Balkon: Ja (unverbaubarer Blick)

Keller: Separates Kellerabteil im Gemeinschaftskeller

Parkplatz: Doppelparker (oben) in der Tiefgarage (inklusive)

Heizung: Gaszentralheizung 2021 erneuert (Energieausweis: Kennung C, 88,1 kWh/m²a)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Nächster möglicher Besichtigungstermin ist am Samstag, den 18.01.25

Die Wohnung wird privat verkauft und ist zur Zeit vermietet.

Mieteinnahmen (kalt): ca. 455 € / Monat

Nebenkosten (umlagefähig): ca. 130 € / Monat

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 210 €.

Rücklagen-Anteil der Wohnung ca. 5.000 € von ca. 40.000 € Rücklagen der WEG

Lage

Dusslingen ist eine attraktive und wachsende Gemeinde im Landkreis Tübingen, die sich durch ihre Nähe zu Tübingen und eine sehr gute Infrastruktur auszeichnet. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die für Selbstnutzer und Mieter ideal ist.

Entfernung nach Tübingen: ca. 10 km

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bushaltestelle direkt vor dem Haus, Bahnhof Dusslingen in 1 km Entfernung

Nahversorgung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen in der Nähe

Freizeit und Erholung: Der Naturpark Schönbuch und die Schwäbische Alb sind nur wenige Minuten entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon (unverbaubar)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche inkl. EBK



Badzimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Flur



Aussenansicht Eingang

Exposé - Galerie



Aussenansicht Zufahrt Garage



Garage Doppelparker oben

Exposé - Galerie

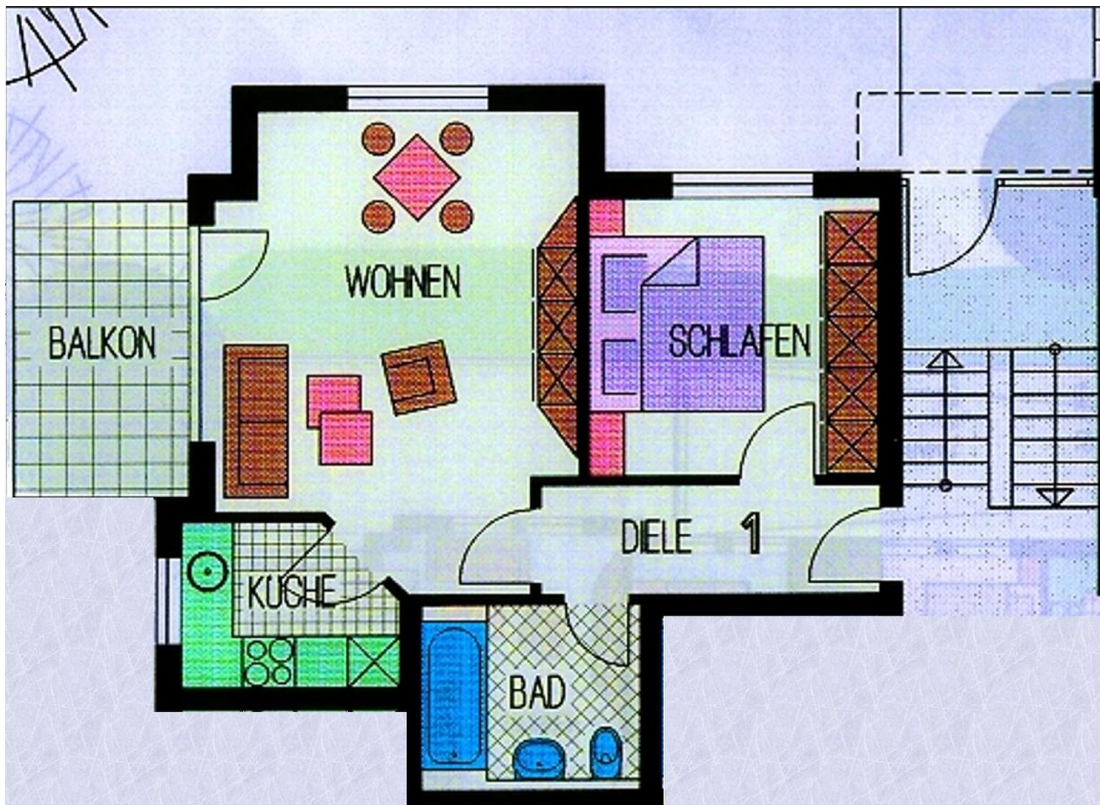


Allgemeiner Fahrradkeller

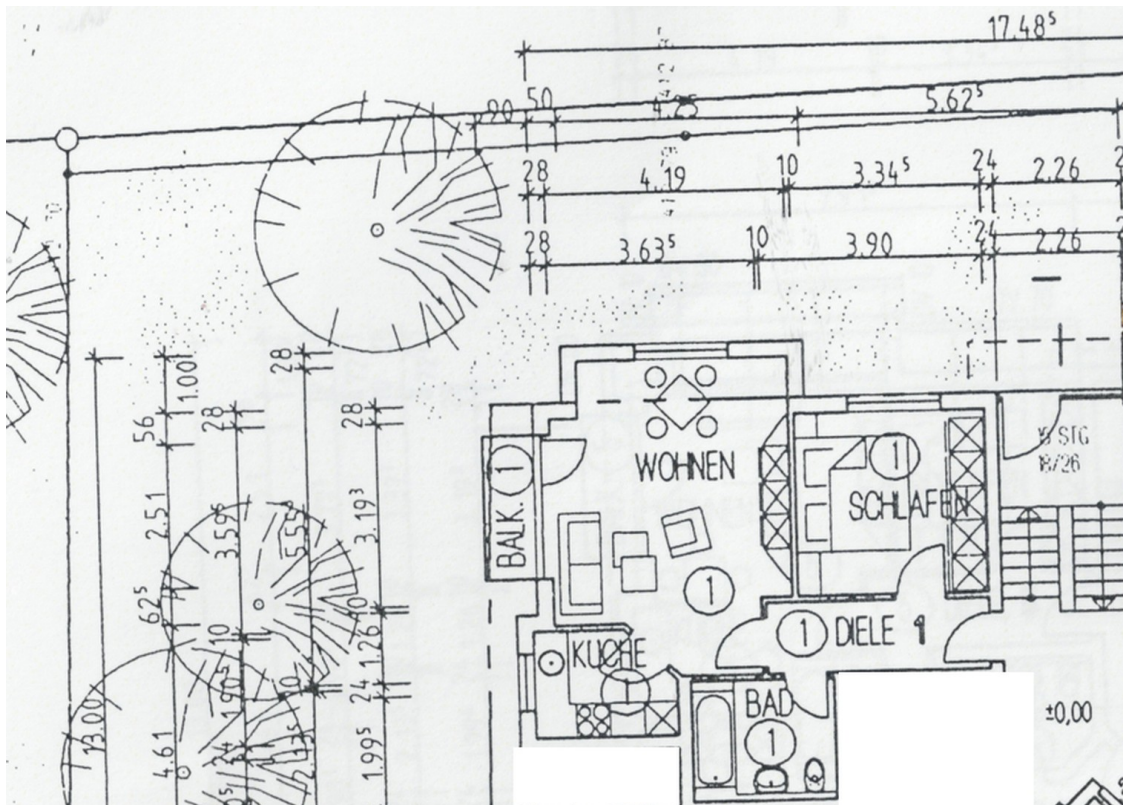


Allgemeiner Waschraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss mit Maßen