

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dußlingen

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



Objekt-Nr. **OM-323623**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **188.000 €**

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 <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kurzfristige Besichtigung am Samstag, den 14.12.24 möglich.

Die Wohnung wird privat verkauft und ist zur Zeit vermietet.

Mieteinnahmen (kalt): ca. 455 € / Monat

Nebenkosten (umlagefähig): ca. 150 € / Monat

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

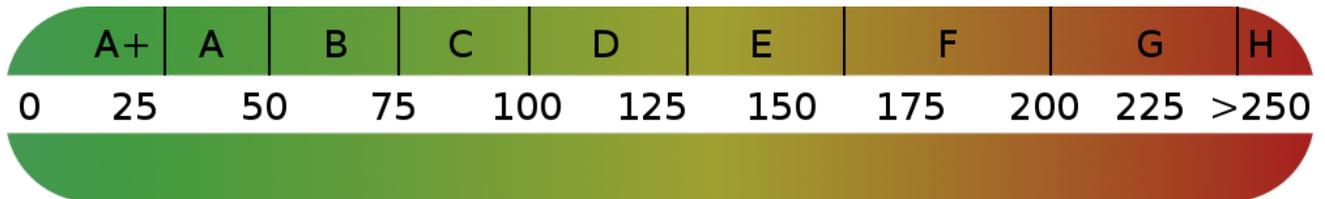
Freizeit und Erholung: Der Naturpark Schönbuch und die Schwäbische Alb sind nur wenige Minuten entfernt

### **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 <sup>2</sup> 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

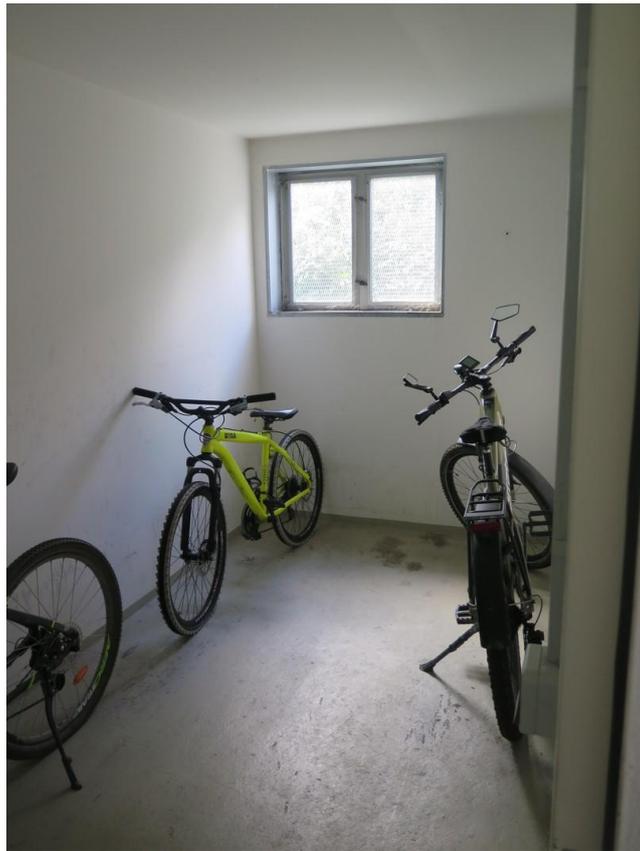


Aussenansicht Zufahrt Garage



Garage Doppelparker oben

# Exposé - Galerie

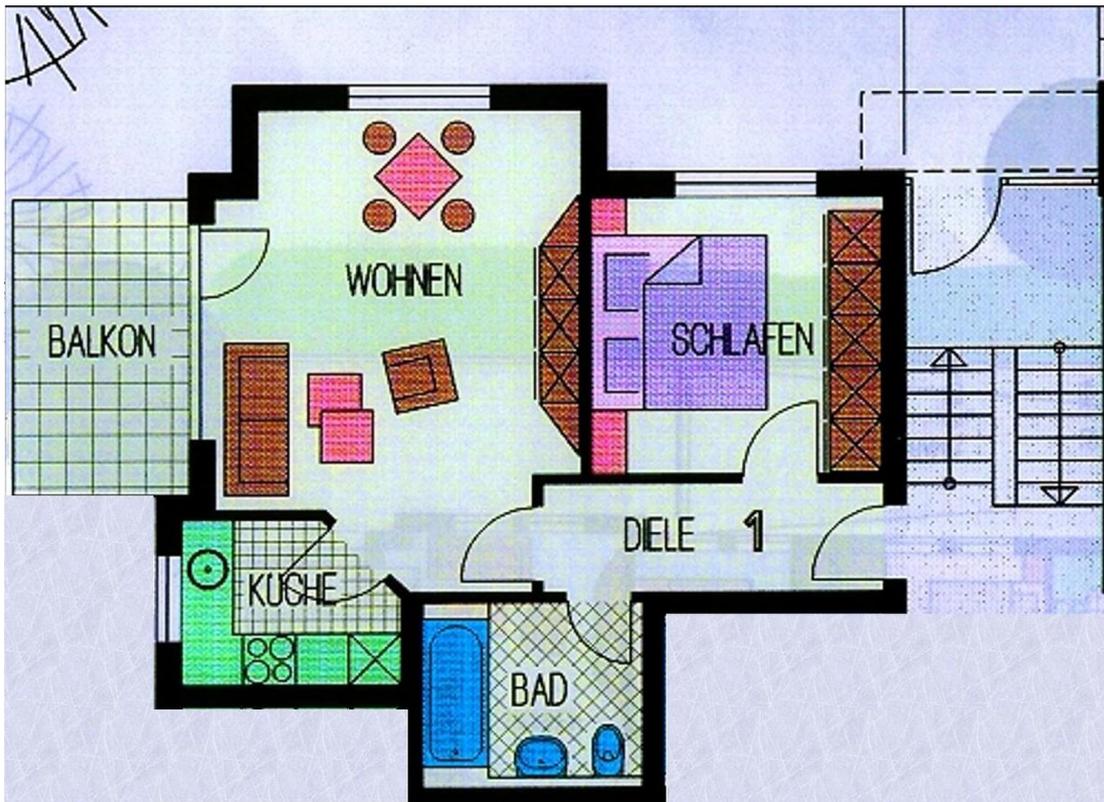


Allgemeiner Fahrradkeller

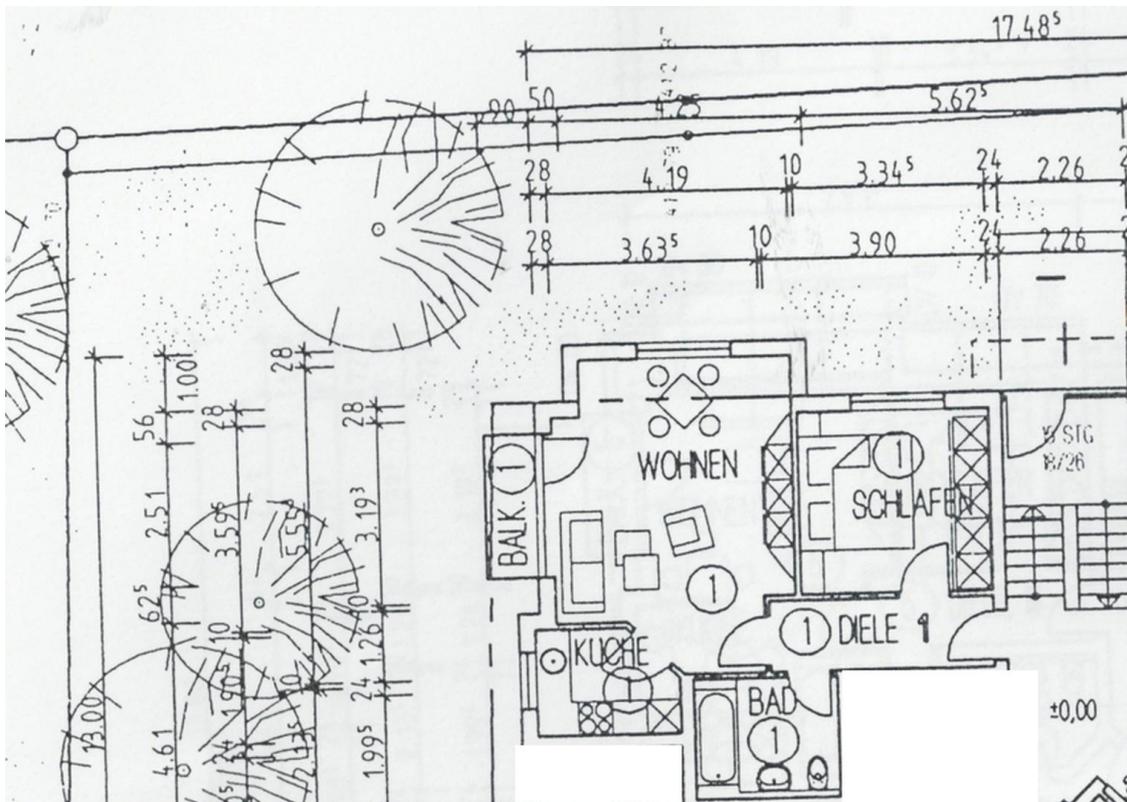


Allgemeiner Waschraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss mit Maßen