

Exposé

Wohnung in Abtsgmünd

2.5 Zimmer Wohnung inkl. großer Hobbygarage und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-324417

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Cora Kais-Fröhlich

73453 Abtsgmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,50 m ²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des in 2018 fertiggestellten, modernen Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten. Sie ist bequem und barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist aufgeteilt in einer offenen Wohn/Essküche mit einer großzügigen, uneinsehbaren Terrasse, ein Schlafzimmer und ein weiterer Raum, der als Ankleide oder Büro genutzt werden kann. Das großzügige Bad ist voll ausgestattet mit Du, WB, WC und Badewanne. Ein großer Abstellraum ersetzt einen Kellerraum im Untergeschoss, kann aber auch als Ankleide genutzt werden. Ein weiterer kleinerer AR dient als Speis/HWR mit einem Waschmaschinenanschluss. Die dazugehörige Garage ist ca. 30m² groß und bietet viel Platz. Für Fahrräder und Müll gibt es Abstellflächen in den Allgemeinräumen des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde damals in KfW-55 Standard gebaut, wird zentral mit Pellets beheizt; eine Fußbodenheizung ist vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, Auszug ist flexibel, je nach Absprache.

Für Besichtigungen gibt es aktuell 2 Termine:

Sa. 11.01.2025 um 11:00 Uhr oder Sa. 18.01.2025 Um 11:00 Uhr.

Bitte um Voranmeldung per E-Mail.

Ausstattung

Die Wohnung ist in TOP Zustand! Die Böden sind mit großformatigen Fliesen belegt, die Wände verputzt, schöne helle Räume sorgen für Gemütlichkeit. Die Einbauküche kann übernommen werden, je nach Absprache.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen sind aktuell nur an den beiden oben genannten Terminen möglich.

Lage

Die Vorstadtstraße in Abtsgmünd liegt zentral und verbindet verschiedene Teile der Gemeinde. Abtsgmünd selbst befindet sich im Ostalbkreis in Baden-Württemberg, etwa 11 Kilometer nordöstlich von Aalen. Die Straße verläuft in einem gemischten Gebiet mit Wohn- und Geschäftsbereichen, das durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre geprägt ist.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde aus, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Natur, insbesondere zu den umliegenden Wäldern und Hügeln der Schwäbischen Alb, einen hohen Erholungswert. Die Vorstadtstraße dient auch als Zugang zu weiteren Wohngebieten und ist von einer typisch dörflichen Architektur umgeben, mit einer Mischung aus modernen und traditionellen Gebäuden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

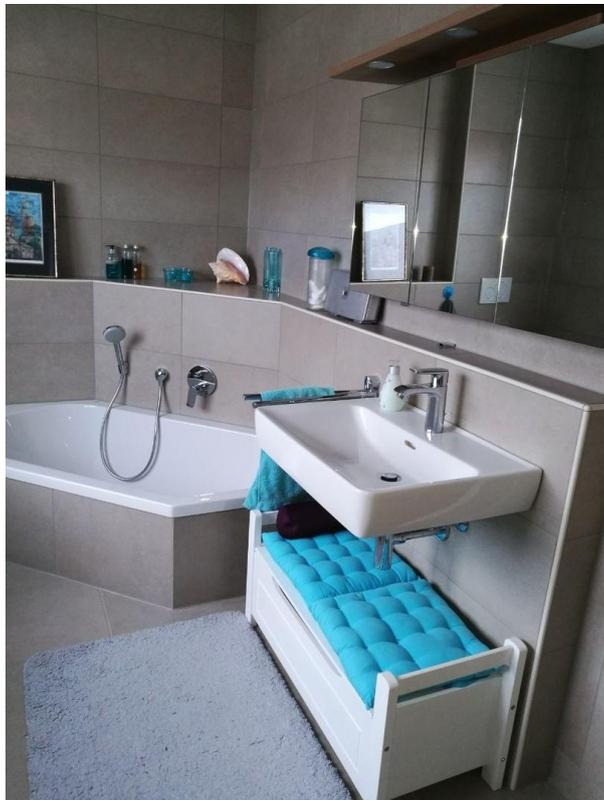


Gebäude mit Terrasse im 1.OG

Exposé - Galerie



Terrasse



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

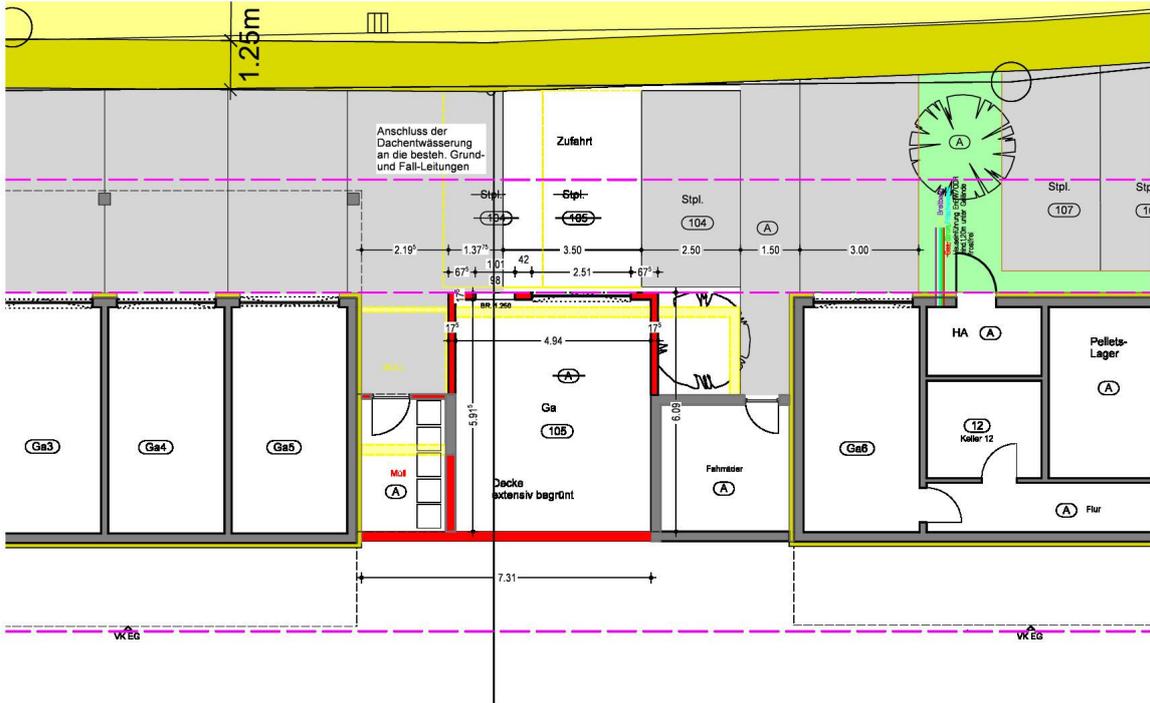


Küche



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

