

# Exposé

## Wohnung in Gengenbach

### Komfortable und barrierefreie Wohnung in Gengenbach mit Fußbodenheizung und Balkon - ohne Makler



Objekt-Nr. OM-326394

#### Wohnung

Verkauf: **552.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Dold

77723 Gengenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,11 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Hausgeld mtl.	375 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, Fliesenboden, teilmöbliert, Aufzug, senioren- und familiengerecht sowie barrierefrei:

Diese komfortable und barrierefreie Wohnung befindet sich im idyllischen und lebenswerten Gengenbach.

Sie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, hohe Energieeffizienz und ihre vorzügliche Lage.

In der ersten Etage eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten gelegen, genießen Sie hohen Wohnkomfort und ein vorzügliches Raumklima in einer großzügig geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung.

Ein besonderes Highlight der teilmöblierten Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, hochwertigem und pflegeleichtem Fliesenboden sowie komfortabler Fußbodenheizung.

Mit zwei separaten Schlafzimmern sowie Bad und Gäste-WC ist die Wohnung sowohl für Paare als auch Familien geeignet.

Und das Beste: Die Wohnung ist sofort verfügbar, sodass Sie Ihren Wohntraum kurzfristig verwirklichen können!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung, fernab vom städtischen Trubel. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte und ein Ärztehaus. Auch Kindergärten und Schulen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit sind sie in wenigen Gehminuten im Grünen oder an der nahegelegenen Kinzig.

## Ausstattung

- Wohnraum: Der hochwertige und pflegeleichte Fliesenboden sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster im offen gestalteten Wohn- und Essbereich sind mit motorbetriebenen Rollläden ausgestattet.
- Küche: Eine sehr gut erhaltene Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive. Die individuell geplante Küche, unter anderem bestehend aus Herd, Backofen, Dampfgarer und Kühlschrank, lässt keine Wünsche offen.
- Bad: Ein weiteres Highlight ist das Tageslichtbad mit modernen Fliesen und zeitloser Sanitärausstattung. Dazu gehört eine bodenebene und barrierefreie Dusche. Das Bad ist mit hochwertigen und sehr gut erhaltenen Schränken ausgestattet: enthalten sind je ein Waschbeckenunterschrank, ein Hängeschrank und ein Spiegelschrank. Ein Handtuchwärmekörper spendet bei Bedarf zusätzliche Wärme.
- Weitere Räume: Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und ist daher auch für Familien geeignet. Sämtliche Böden sind gefliest.
- Gäste-WC: WC mit Handwaschbecken, Spiegel und Handtuchhalter. Auf Wunsch können Waschmaschine und Trockner im Gäste-WC untergebracht werden, die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden.
- Balkon: Genießen Sie gemütliche Stunden an der frischen Luft auf dem großzügigen und modern gefliesten Balkon. 3 Markisen (2x horizontal, 1x vertikal) bieten Privatsphäre und Schutz vor Sonne, Wind und Regen.
- Keller: Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Waschmaschine und Trockner finden in der Waschküche im Untergeschoss Platz.

•Stellplätze: Zwei Stellplätze gehören zur Wohnung: ein überdachter Carportstellplatz sowie ein vorgelagerter KFZ-Stellplatz.

•Fahrräder: Ihre Räder bringen Sie im angebauten Fahrradschuppen sicher unter.

•Aufzug: Der barrierefreie Zugang zu den Wohn- und Kellerräumen ist über einen rollstuhlgerichten Personenaufzug über alle Geschosse hergestellt.

Zum Gemeinschaftseigentum des Hauses gehören zudem ein Technikraum und ein Abstellplatz für Kinderwagen im Treppenhaus.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Gengenbach ist ein charmantes „Städtle“ mit 11.000 Einwohnern im Ortenaukreis, berühmt für seine historische Altstadt und malerische Umgebung am Rande des Schwarzwalds.

Mit seinen Fachwerkhäusern, engen Gassen und zahlreichen historischen Gebäuden versprüht Gengenbach ein unvergleichliches Flair und bietet eine hohe Lebensqualität.

Gengenbach ist verkehrstechnisch über die B33 und die Schwarzwaldbahn gut angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der größeren Städte in der Region, wie Offenburg und Freiburg. Die Nähe zu Frankreich und der Schweiz macht die Stadt auch international attraktiv.

Mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule mit mehreren Standorten, Realschule, Gymnasium sowie zwei Außenstandorten der Hochschule Offenburg ist Gengenbach attraktiv für Familien mit Kindern und Jugendlichen.

In Gengenbach leben Sie in einer idyllischen Umgebung mit hohem Erholungswert, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt verzichten zu müssen. Perfekt für Familien, Paare und alle, die ein harmonisches Leben im Schwarzwald suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Fahrradraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offener Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer und Diele

# Exposé - Galerie



Diele mit Blick auf Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC



Carport und Stellplatz

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

