

Exposé

Wohnung in Schönaich

Geschmackvolle 4,5-Zimmer-Wohnung in Schönaich in einem 2 Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-328487**

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

71101 Schönaich
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt im 1. Stock sowie dem ausgebauten Dachgeschoss eines 2-Familienhaus/Doppelhaushälfte. Es handelt sich hierbei um eine 4.5 Zimmer Wohnung mit ca. 92 qm² Wohnfläche.

Im 1. Stock gibt es eine Küche mit Essbereich. Kühlschrank, Herd und Geschirrspülmaschine sind vorhanden.

Im Wohnzimmer ist der Zugang zum neu angebauten Balkon. Hier ist eine elektrische Markise sowie Seitenmarkisen installiert. Im Sommer können Sie vom Balkon aus Kirschen pflücken. Mit ca. 8 qm² hat dieser eine angenehme Größe.

Zudem ist in diesem Stockwerk noch ein Schlafzimmer oder auch Homeoffice und das Bad mit WC, Waschbecken und Eckbadewanne.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Die zwei geräumigen Zimmer haben Gauben und geben dem Ganzen ein angenehmes Wohngefühl.

Dies können das Kinder- oder Schlafzimmer oder auch Büro/Homeoffice werden. Im größeren Schlafzimmer gibt es einen praktischen, hellen Einbauschränk.

Auf diesem Stock gibt es noch ein kleines, modernes Gäste-WC.

In diesem Objekt können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten.

Praktischerweise gehört zu dem Objekt auch eine Garage mit neuem Sektionaltor. Im Obergeschoss von der Garage können Sie auch noch viele Gegenstände abstellen.

Im Keller befindet sich die Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein abgeschlossener Keller mit ca. 13,47 qm² und Stellfläche im Kellerflur steht Ihnen auch zur Verfügung.

Da die Wohnung privat verkauft wird, sparen Sie sich die hohen Maklergebühren und können sich das eine oder andere, ganz nach Ihren Wünschen renovieren.

Ausstattung

Es handelt sich um eine massiv erstellte, voll unterkellerte Doppelhaushälfte als 2 Familien-Haus. In dem Haus gibt es 2 Wohnungen, es wird nur die im 1.OG/DG verkauft.

Die Erdgeschosswohnung bleibt in unserem Eigentum.

Modernisierungs/Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre:

Das Garagen Sektionaltor wurde 2023 eingebaut.

Das Gäste-WC im Dachgeschoss wurde 2024 renoviert. Hier befindet sich ein Dachfenster.

Im Jahr 2023/2024 wurde das Treppenhaus gestrichen, die Treppen abgeschliffen und neu lackiert.

In den gesamten Räumen ist Rollputz an den Wänden verarbeitet.

Im Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer im 1.OG ist Korkboden verlegt. Der Bodenbelag (Logoclic Ceramico Laminat) in der Küche wurde 2024 verlegt.

In den Schlafräumen im Dachgeschoss ist Laminat verlegt.

Die Bodenbeläge im Bad sind Fliesen und es ist raumhoch gefliest.

Im Bad gibt es zudem 2 Tageslichtfenster.

Das Satteldach wurde 2002 mit 180 mm Isover Integra 035 Zwischensparrendämmung isoliert, neu eingedeckt und die 2 Dachgauben gebaut.

Der Balkon im 1.OG wurde 2010 saniert.

Die Haustür wurde 2010 eingebaut.

Die Doppeltisolierverglaste weiße Kunststofffenster mit Rollläden wurden 1996 eingebaut.

Die Heizung ist aus dem Jahr 1993, ist aber eine Niedertemperatur-Ölheizung. Die Öltanks fassen (3000 Liter). Zudem ist ein Gasanschluss vorhanden für den Einbau einer etwaigen neuen Gasheizung.

Auch der Anschluss für Glasfaser wurde schon vorinstalliert.

Energiebedarfsausweis: 210,91 kWh/(m²xa), Energieeffizienzklasse G, Heizöl, 1957

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 490 Eur/Monat. Hier sind Rücklagen von 184 Eur/Monat eingerechnet.

Im Verkaufspreis ist die Einzelgarage inkludiert.

Auf Wunsch kann ein Carport mit Wallbox für 10.000 Eur mitverkauft werden. Der Carport wurde 2000 erstellt, die Wallbox ist von 2020.

Im Erdgeschoss wohnt meine Mutter, die eine ruhige, freundliche Mieterin ist.

Wir suchen Eigentümer, die auch ruhig, unkompliziert und freundlich sind.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und Besichtigung. Bitte erzählen Sie ein bisschen über sich, wer einziehen möchte. Vor Besichtigung sollte die Finanzierung sicher gestellt werden.

Zur Zeit ist die Wohnung noch vermietet, die Mieter ziehen zum Ende Juni 2025 aus.

Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht beantwortet!

Lage

Die Immobilie finden Sie in einem ruhigen Wohngebiet in Schönaich. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 761 gesorgt. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, ein Café, diverse Ärzte und einen Supermarkt. Zwei Modegeschäfte, ein Fitnessstudio, eine Buchhandlung und eine Bibliothek, Apotheken finden Sie ebenfalls vor Ort. Der Schönbusch für lange Spaziergänge liegt quasi vor der Haustür.

Im nahen Industriegebiet und auch im Ort finden Sie weitere Supermärkte, Restaurants, Imbiss, Drogerie und Bäckereien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Der gemütliche Balkon



Balkon mit Blick in den Garten



Flur I

Exposé - Galerie



Flur II



Wohnzimmer mit Zugang Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kleiner Officebereich



Küche mit Herd, Spülmaschine

Exposé - Galerie



Küche



Sitzecke in der Küche

Exposé - Galerie



Bad



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste WC Dachgeschoss



Keller