

nause

nt Substantiv
wo die Liebe wohnt,
leben beginnt,
Erinnerungen und Träume
geboren werden,
getanzt und gelacht wird und
Freunde immer willkommen sind

Für Kapitalanleger und Eigennutzer

Attraktive Dreizimmerwohnung mit
vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in
zentraler Lage von Albstadt-Tailfingen

OBJEKTDATEN

Grundstücksgröße: 513 m²

Immobilientyp: Freistehendes Dreifamilienhaus

Bezugsfrei ab: sofort

UG, EG, OG, DG

DG: Wohnung mit Terrasse und Garage

Wohn- und Nutzfläche: 92 m²

KOSTEN

Kaufpreis 179.000 €

Provisionsfrei für Käufer

BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Hochwertig renoviertes MFH

Baujahr: Renovierung 2023, gebaut 1958

Energieverbrauch: 32 kWh/(m²·a)

Energieklasse: A

Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix



Attraktive Dreizimmerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Albstadt

Diese modern renovierte Dreizimmerwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 64 m² Wohnfläche und zusätzlich 28 m² Nutzfläche ein ideales Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Eine einladende Küche und ein angrenzendes Esszimmer, die bei Bedarf zu einem großzügigen Wohn-Essbereich zusammengelegt werden können, bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das gemütliche Wohnzimmer, das ruhige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet, runden das Raumangebot ab.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem WC und einem zeitlosen Waschtisch ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört außerdem eine praktische Einzelgarage, die für nur 10.000 € mit erworben werden kann. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einem privaten Kellerraum auch großzügige

Gemeinschaftsräume für Fahrräder, Müllentsorgung und Waschmaschinen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wurde nach der Renovierung nicht neu vermietet, sodass Sie als neuer Eigentümer volle Flexibilität genießen. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als renditestarke Investition – die Möglichkeiten sind vielfältig. Auf Wunsch übernehmen wir auch gerne die Vermietung für Sie mit einer garantierten monatlichen Nettomiete von 12 €/m².

Das gesamte Dreifamilienhaus wurde 2023/2024 umfassend renoviert und befindet sich auf einem ansprechenden, ca. 513 m² großen Grundstück. Die zentrale Lage in Albstadt-Tailfingen bietet Ihnen eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und die umliegende Natur.

Sichern Sie sich jetzt diese attraktive Immobilie und profitieren Sie von einer einmaligen Gelegenheit in Albstadt-Tailfingen!

ZIMMERAUFTEILUNG

DG:

- Essen/ Wohnen
- Küche (kann mit Essen/Wohnen verbunden werden)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer,
- Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Gäste WC
- Flur

ZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis Wohnung: 169.000 €

Kaufpreis Garage: 10.000 €

Keine Käuferprovision

Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Grundsteuer: 40,00 € (jährlich)

Wasser- und Abwasser: ca. 30,00 € (monatlich)

Strom: ca. 40,00 € (monatlich)

Abfallgebühren: ca. 15,00 € (jährlich)

Wohngebäudeversicherung: 130,00 € (jährlich)



LAGE

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer besonders begehrten Lage im Herzen von Albstadt-Tailfingen. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Edeka, ein Netto Marken-Discount sowie mehrere traditionelle Bäckereien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht Ihnen einen stressfreien Alltag, in dem alles Wichtige in greifbarer Nähe ist.

Familienfreundlichkeit wird in diesem Viertel großgeschrieben: Grund- und weiterführende Schulen sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto schnell zu erreichen. Das vielseitige Angebot an Restaurants, gemütlichen Cafés und lokalen Sportanlagen sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit

abwechslungsreich gestalten können. Auch für die kleinen Bewohner ist bestens gesorgt – zahlreiche Spielplätze in der Umgebung laden zum Toben und Spielen ein.

Ein weiterer Vorteil dieser zentralen Lage ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bahnhaltestelle bietet Ihnen eine direkte Anbindung an den Fernverkehr und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem die umliegenden Städte zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Diese lebendige, dennoch ruhige Umgebung verbindet das Beste aus Stadtleben und Natur – perfekt für alle, die zentral und dennoch entspannt wohnen möchten. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage überzeugen!

MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

- Badezimmer (2023)
- Böden und Wände (2023)
- Neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) (2023)
- Voll-Wärmedämmung (2023)
- Elektrik (2023)
- Innentüren (2023)

HIGHLIGHTS ALLGEMEIN

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Helle und freundliche Räume
- Moderner hochwertiger Designboden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste WC



Impressionen



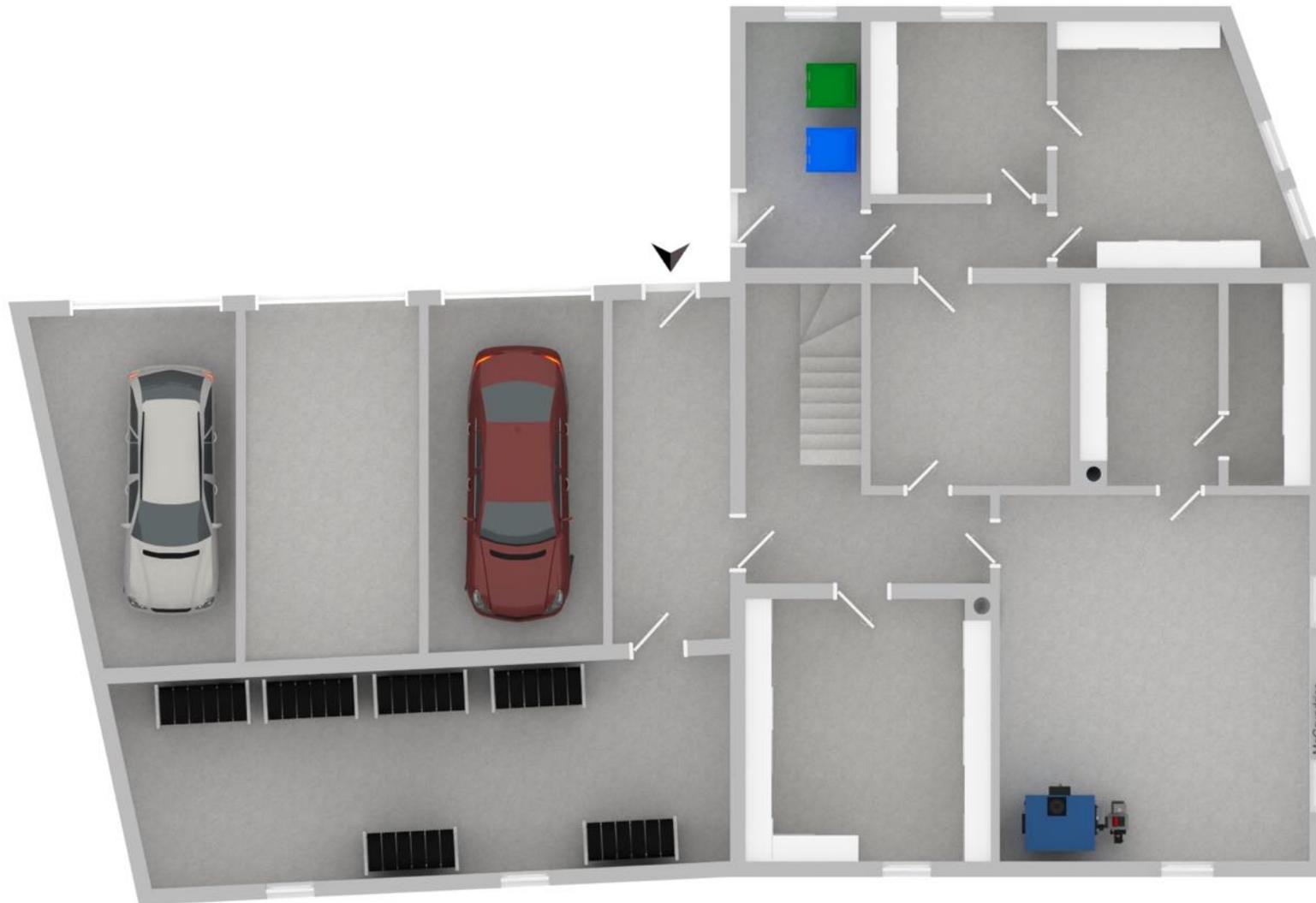
Impressionen



Impressionen



Grundriss UG



Grundriss DG



Unterlagenübersicht

- Energieausweis
- Wohn- & Nutzflächenberechnung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan mit Gebäude
- Baubeschreibung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Fotos



Impressum

newliving eG
Bergheimer Str. 131
69115 Heidelberg

Genossenschaftsregister: 700111
Registergericht: Amtsgericht
Mannheim
Vertreten durch:
Benjamin Bulander (Vorstand)
Steuernummer 32080/02002