

Exposé

Erdgeschosswohnung in Treuchtlingen

Große 5-Zimmerwohnung mit Terrasse und schönen Garten in ruhiger Wohnlage von Treuchtlingen



Objekt-Nr. OM-283448

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **319.500 €**

91757 Treuchtlingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine sehr gepflegte 5-Raumwohnung ohne Instandhaltungsstau. Sie müssen einfach nur noch einziehen. Im Jahr 2023 wurde noch ein heller Laminatboden in der Wohnung verlegt. Außerdem wurden die Holzfenster instandgesetzt und die Wohnung komplett durchgestrichen. Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehört eine Garage mit elektronischen Türöffner und vorgelagertem Stellplatz. Hinter der Garage befindet sich noch ein Schuppen. Dieser darf vom Eigentümer mit genutzt werden.

Die Wohnung selbst besteht aus Flur mit Garderobebereich, Gäste-WC, großem Elternbad, Küche, Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern. Vom Schlaf- und Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse. Den Grundriss kann man als modern bezeichnen.

Im Keller befindet sich ein Heiz- und ein Technikraum welche zum Gemeinschaftseigentum gehören. Des Weiteren gibt es 3 Kellerräume, einen Hobbyraum, ein Kellerbad und einen Waschraum. Diese Räume zählen zum Sondereigentum dieser Wohnung und dürfen daher nur von demjenigen Wohnungseigentümer genutzt werden. Daher werden Sie hier nie Platzprobleme bekommen. Der Hobbyraum hat Aufenthaltsqualität (beheizt und Belichtung über Lichthof).

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus wurde 1990 in massiver Bauweise errichtet und stets in Stand gehalten. Daher ergibt sich auch kein Instandhaltungsstau. In der Wohnung sind doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr eingebaut. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und funktioniert. Hier könnte man über den Einbau einer neuen Küche nachdenken. Flur und Bäder sind gefliest. Auf der großen Terrasse wurden Betonsteinplatten verlegt. Eine Markise befindet sich an der Terrasse. Der Garten besticht mit einer großen Rasenfläche und einer bunt gemischten Bepflanzung. Ein Geräteschuppen rundet den Garten ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Treuchtlingen befindet sich inmitten des Naturparks Altmühltal mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die kleine Stadt zählt ca. 13700 Einwohner. Es sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe zur Wohnung vorhanden.

Kindergärten, Grund- Mittel- Realschule und Gymnasium sind im Ort vorhanden.

Der ÖPNV ist gut ausgebaut mit Anbindung zur Bahn mit ICE-Haltestelle in Richtung Nürnberg, Würzburg, Ingolstadt, Augsburg und München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Flur



Elternbad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gäste - WC



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenschuppen



Terrasse

Exposé - Galerie



Vorgarten



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellerbad

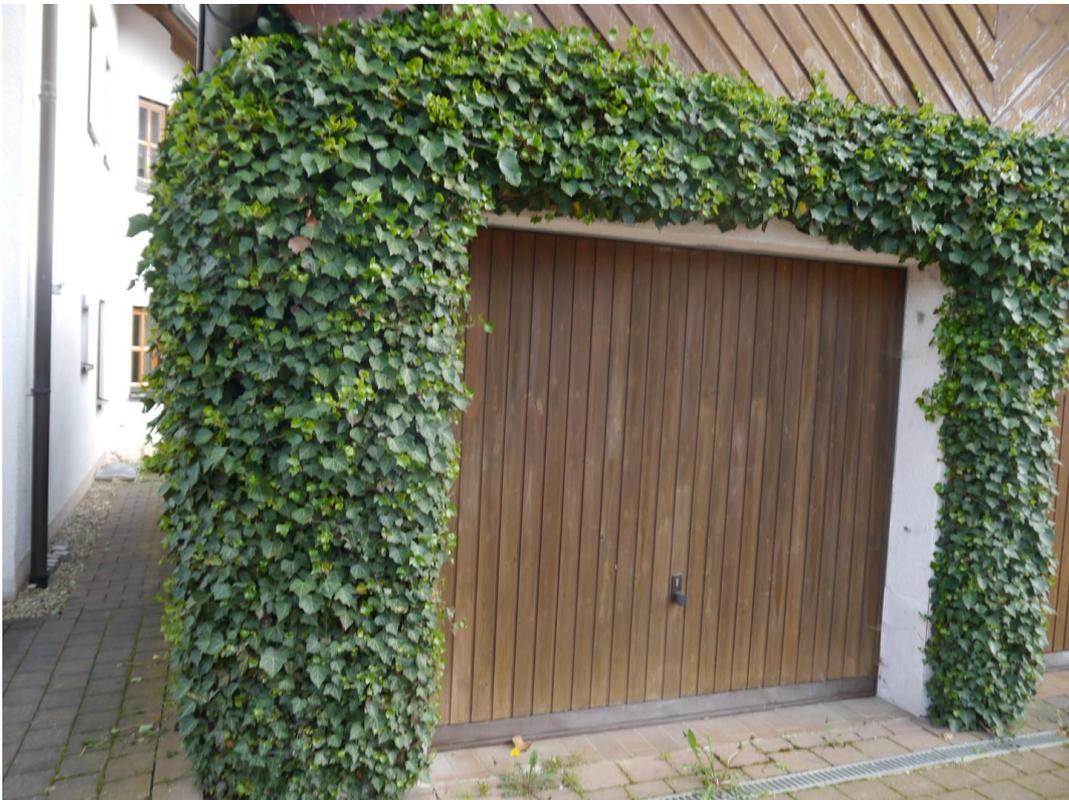


Zimmer im Keller

Exposé - Galerie



Waschraum



Garage

Exposé - Galerie

