

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ebenweiler bezugsfreie 4,5-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-293716**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:

Herr Zirn

Telefon: 0175 1650506

Mobil: 0163 6867046

88370 Ebenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,90 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung ist teilweise renoviert und liegt im Erdgeschoss.

In dem Gebäude befinden sich fünf Wohneinheiten, zwei im Erdgeschoss, zwei im ersten Stock und eine im Keller.

Die Wohnung hat ein Badezimmer mit zwei Fenstern, eine separate Gästetoilette, vier attraktiv geschnittene Zimmer, eine große Küche, einen Abstellraum in der Wohnung, einen großen Kellerraum, eine überdachte Terrasse und einen Gemeinschaftsgarten.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 1995 erbauten Massivhaus, wo der Erstbezug 1996 stattfand.

Im Jahr 2022 wurde das Gebäude an das genossenschaftliche, regenerative Nahwärmenetz angeschlossen. Es stehen somit keine teuren Heizungs-, Warmwassersanierungen an, beziehungsweise wegen der regenerativ erzeugten Wärme erreichte man dadurch auch die Unabhängigkeit von teurem Heizöl, Gas, Pellets und Heizstrom. Der zukünftige Standard von erneuerbarer Energie wurde durch diese Modernisierungsmaßnahme ebenfalls erfüllt.

Glasfasertechnik wird aktuell im Umfeld durchgeführt, das Leerrohr befindet sich im Gebäude und die Glasfaserleitung muß nur noch angeschlossen werden.

Im Keller befindet sich der allgemeine Trockenraum, der Fahrradraum, der Waschraum, welcher ausreichend Platz für eine Waschmaschine sowie einen Trockner bietet.

Die allgemeinen Kellerräume wurden alle gefliest.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Carport und ein allgemeiner Stellplatz.

## Ausstattung

- die Einbauküche ist inklusive, der Kühlschrank und die Spülmaschine sind zirka 2 Jahre alt
- 1 Carport ist inklusive und wurde vor 3 Jahren neu gestrichen.
- 1 allgemeiner Stellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten.
- eigener großer Kellerraum und wurde vor 2 Jahren renoviert.
- die Terrasse ist überdacht und neu gestrichen.
- Terrassenplatten wurden vor 2 Jahren neu verlegt.
- Frühjahr 2025 wird die Außenfassade gemacht und ist im Preis inklusive.
- Gemeinschaftsgarten
- neue Heizung aus dem Jahr 2022
- keine 3,57% Maklerprovision = 12138€ Einsparung für den Käufer

Das Wohn-/Esszimmer, die Küche, der Abstellraum, die Gästetoilette und der Flur sind mit Strukturputz versehen und wurden vor 4 Jahren gerichtet und gestrichen.

Die drei Schlafzimmer haben eine Tapete und wurden ebenfalls vor 4 Jahren gestrichen.

Die Schlafzimmer und der Wohn-/Essbereich haben Laminatböden, welche in den letzten 4 Jahren getauscht wurden, alle anderen Flächen sind im Original gefliest.

Im Badezimmer sind 2 Waschbecken, eine Dusche sowie eine Badewanne integriert. Die Toilette, die Duschkabine und die Badmöbel wurden vor 3 Jahren erneuert.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die selbstgenutzte Wohnung ist bezugsfrei und kann sofort zur Eigennutzung, oder als Anlageobjekt genommen werden.

Die notwendigen Dokumente, Nachweise und Abrechnungen, wie der Energieausweis, der am 08.08.2022 ausgestellt wurde, die Hausgeldzahlungen, die Nebenkostenabrechnungen, die Rücklagennachweise der letzten drei Jahre, der Teilungsplan, die Teilungsurkunde sowie der Grundbuchauszug liegen natürlich bei einer Besichtigung zur Einsicht bereit.

**Lage**

Ebenweiler ist eine Gemeinde mit circa 1300 Einwohnern und liegt etwa 18 Km nördlich von Ravensburg, 32 Km von Friedrichshafen, 13 Km südlich von Bad Saulgau und 5 Km südwestlich von Altshausen.

Am westlichen Ortsrand befindet sich der Ebenweiler See, auch Ebenweiler Weiher genannt.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihr vielfältiges, buntes und lebhaftes Vereinsleben aus.

Das Bioenergiedorf Ebenweiler wurde durch das Umweltministerium Baden-Württemberg für seine beispielhafte Umsetzung der Energiewende ausgezeichnet.

Die Wohnung befindet sich sehr zentral und doch absolut ruhig am Ende einer Sackgasse.

Fußläufig von der Immobilie befindet sich der Kindergarten, die Grundschule, das Rathaus, die ortsansässige Bäckerei mit Dorfladen, der Badesee für den Sommer, die Tennisplätze, der Fußballplatz und die Bushaltestellen.

In Altshausen befinden sich die weiterführenden Schulen, Apotheke, Ärzte, Supermärkte, Banken, Notar, usw.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



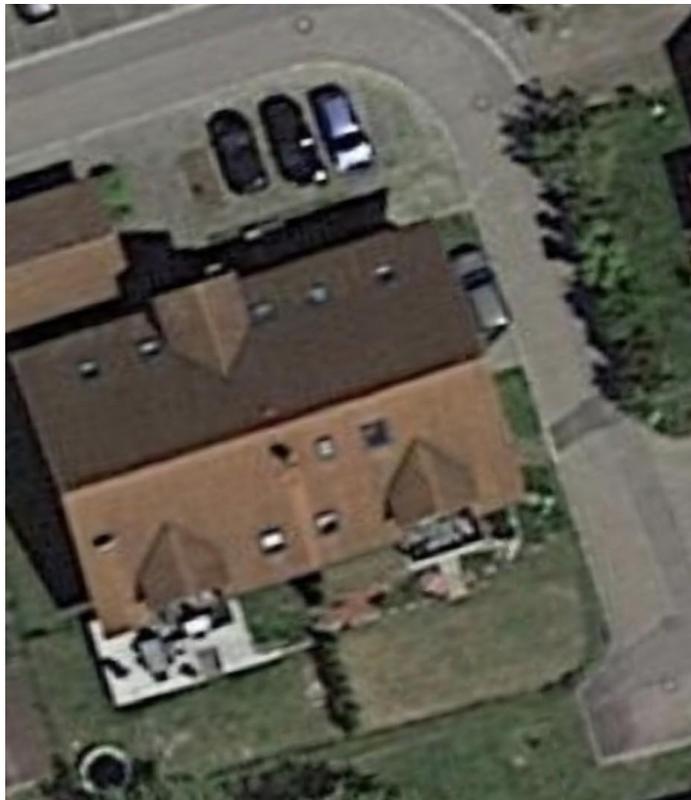
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

