

Exposé

Maisonette in Baden-Württemberg - Walheim

****Toplage: Traumhafte 3,5 Zi-Maisonettenwohnung zw. LB und HN (EBK, Keller, TG, Loggia)****



Objekt-Nr. OM-344142

Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

74399 Baden-Württemberg - Walheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,43 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Maisonettenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss in einem 2013 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Zu der Wohnung kann ein für Elektromobilität vorbereiteter Tiefgaragenstellplatz erworben werden, ein Kellerraum, sowie eine neue hochwertige EBK (Dez. 2023) ist vorhanden.

Die Einheit eignet sich zum selbst einziehen oder als Kapitalanlage.

Die Wohnfläche von 86 m² (mit Loggia) bietet eine moderne Grundrissgestaltung mit offenem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer, einer Gästetoilette und Badezimmer (mit Toilette, Badewanne und Dusche). Vom Wohnbereich kommt man auf den sonnigen Balkon.

Ausstattung

Folgende Aufteilung und Ausstattung werden Sie überzeugen:

- 3,5-Zimmer Maisonettenwohnung im 2. Obergeschoss
- 86 m² Wohnfläche, Nutzfläche 91,4 m²
- Bezugsfrei: nach Absprache
- Gemütlicher Wohn-/Essbereich
- Offene Küche mit hochwertigen Küchengeräten (neu: Dez. 2023), Anti Touch Oberfläche
- Schlafzimmer
- Geräumiges Zimmer
- Bürobereich
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC
- Gästetoilette mit Waschbecken
- Großzügige und sonnige Süd-West Loggia mit Markise und Blick auf die Weinberge
- Zugang auf die Loggia vom Wohn-/Essbereich
- Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung Elektromobilität (25.000 Euro)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellfläche
- Kellerraum für Waschmaschine und Trockner
- WEG aus mehreren Wohnhäusern
- Pelletsheizung
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Markleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Markler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in Walheim mit einer sehr guten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bahnhaltestelle (max. 5 min Fußweg). Hier hat man direkte Verbindung z.B. nach Stuttgart, Ludwigsburg (VVS-Netz) und Heilbronn.

Supermärkte (Lidl, Aldi, Edeka etc.), weiterführende Schulen, Apotheken und Ärzte befinden sich unweit von Walheim. Eine Grundschule, ein Kindergarten, Spielplatz, Fitnessstudio, Physio und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar.

Für Naturliebhaber bietet sich direkt in der Nähe das idyllische Baumbachtal an, Wanderwege durch die Weinberge, der Enztalradweg und ein Radweg entlang des Neckars nach Heilbronn.

Diese Lage bietet ihnen die perfekte Mischung aus urbaner Erreichbarkeit und ländlichem Charm. Ein ideales Zuhause für Menschen, die beides schätzen.

Ich freue mich auf ihre Anfrage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



grosszügiger Essbereich

Exposé - Galerie



EBK mit Anti-Touch Oberfläche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



geräumiges Zimmer

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



geräumiges Zimmer

Exposé - Galerie

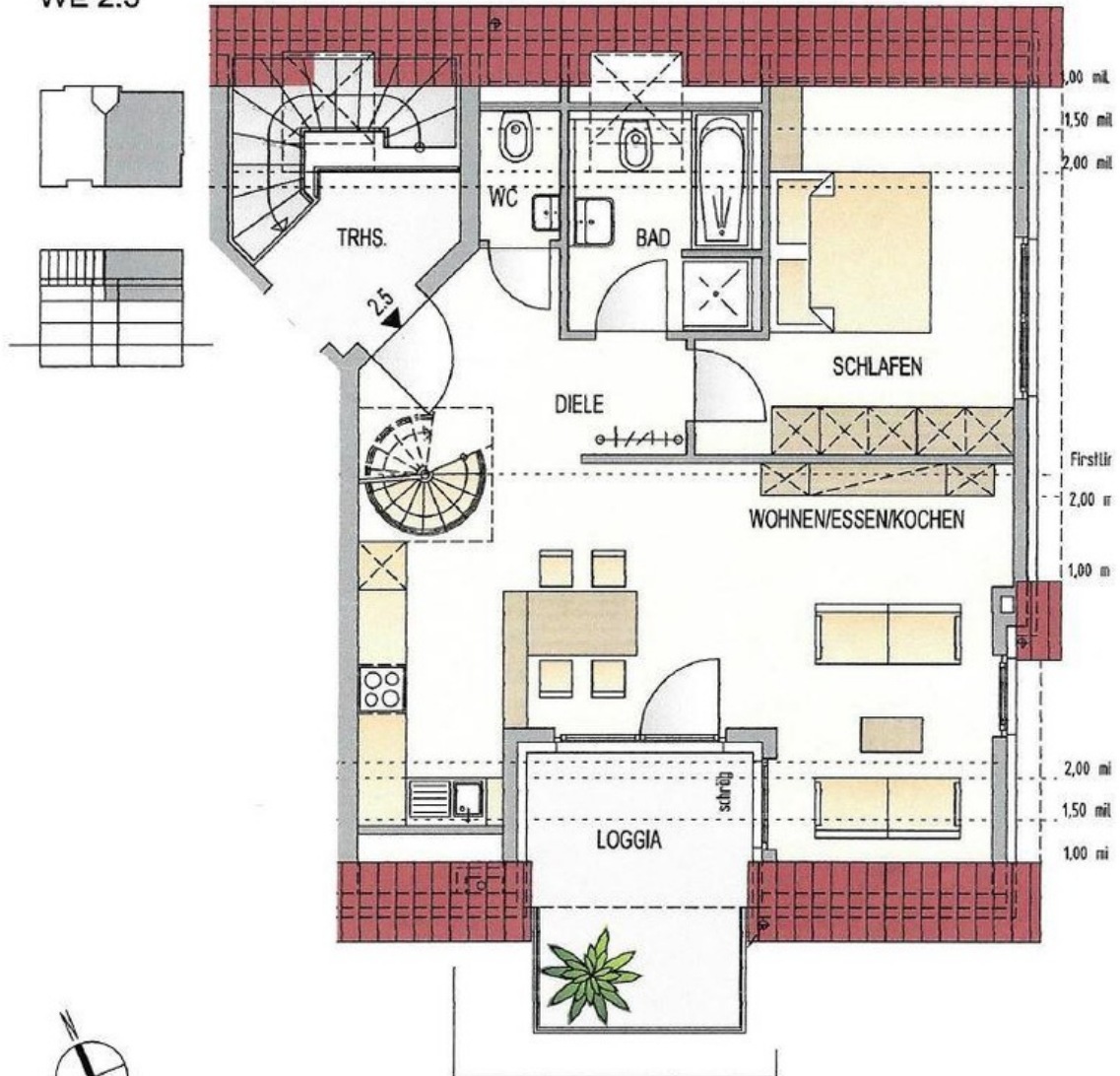


geräumiges Zimmer

Exposé - Grundrisse

3 ½ ZIMMER DACHMAISONETTEWOHNUNG

WE 2.5



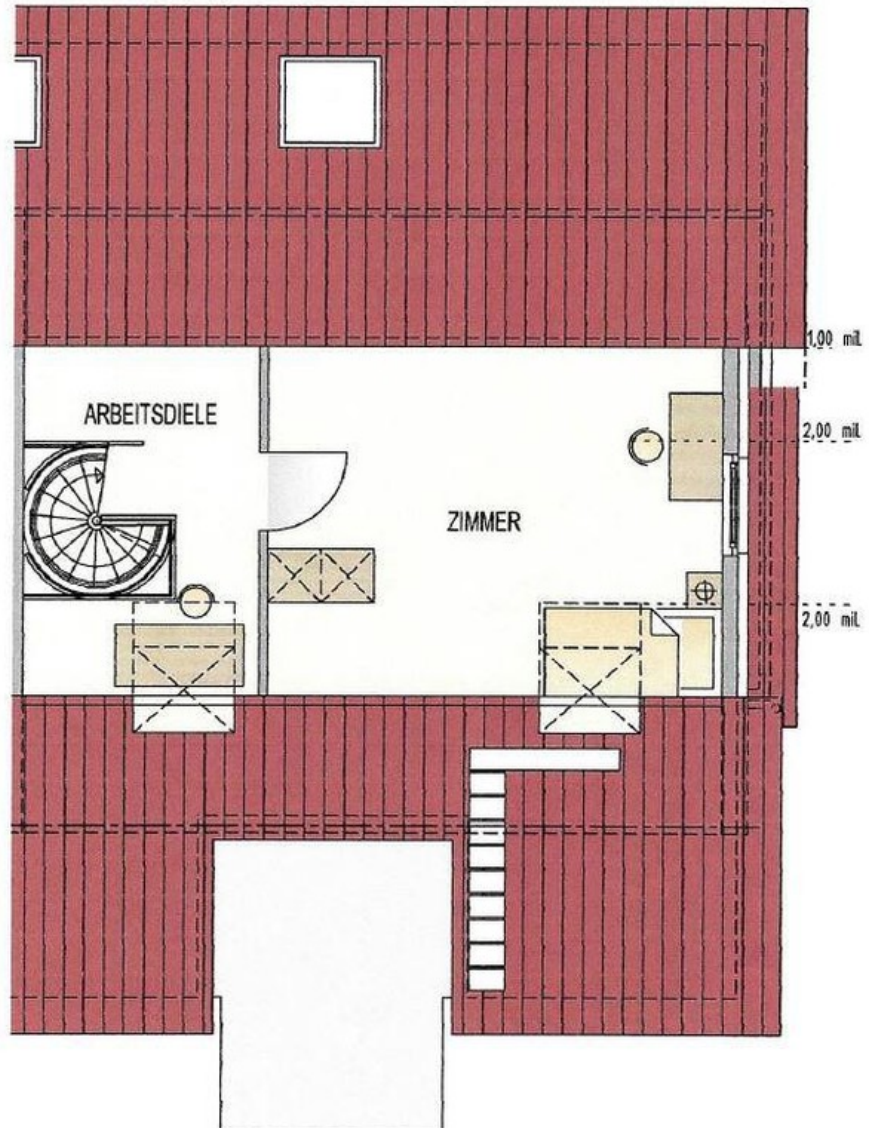
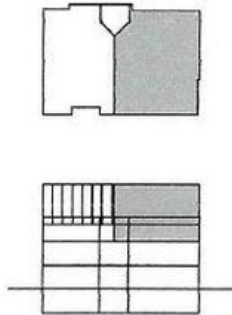
M 1:75

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION - ÄNDERUNGEN MÖGLICH

1.DG		2.DG		HAUS 2
WC	1,4 m ²	ZIMMER	16,2 m ²	
BAD	5,9 m ²	ARBEITSDIELE	6,3 m ²	WE 2.5
DIELE	7,3 m ²			1.DACHGESCHOSS
WOHNEN/KOCHEN	30,8 m ²	SUMME	86,3 m²	3 ½ ZIMMER
SCHLAFEN	13,9 m ²			
LOGGIA	(9,0) 4,5 m ²			

Exposé - Grundrisse

WE 2.5



M 1:75

UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION - ÄNDERUNGEN MÖGLICH

HAUS 2
WE 2.5
2.DACHGESCHOSS
3 ½ ZIMMER