

Exposé

Dachgeschosswohnung in Graben-Neudorf

Wohnraum im Dachgeschoss



Objekt-Nr. **OM-345493**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **340.000 €**

76676 Graben-Neudorf
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2007 | Zustand | renoviert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 86,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Gas | Carports | 1 |
| Hausgeld mtl. | 310 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preis 340.000 €

Besichtigen - Wohlfühlen - Einziehen

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in Graben-Neudorf befindet sich im 3. Obergeschoss. Sie bietet eine perfekte Mischung aus Gemütlichkeit, guter Raumaufteilung, einzigartiger Lage und einem traumhaften Ausblick. Die ruhige Ortsrandlage und die Nähe zur Natur (Feldlage) sind einmalig.

Die Wohnung ist komplett renoviert, Sie können direkt einziehen. Es besteht ebenfalls kein Sanierungsstau - ankommen, sich wohlfühlen...

Im Preis ist die Einbauküche und der Stellplatz enthalten.

Sie betreten die Wohnung über eine geräumigen Flur, von ihm gelangen Sie in alle Räume der Wohnung.

Gleich links befindet sich die über 11 m² große Küche, die eine gut konzipierte Einbauküche besitzt. Ebenfalls findet sich Platz für einen kleinen Eßbereich und der direkte Balkonzugang ermöglicht ein Frühstück im Freien.

Der nächste Raum, den Sie betreten, ist das Herzstück der Wohnung – das großzügige, lichtdurchflutete ca. 25 m² große Wohnzimmer. Es besticht durch seine offene und helle Gestaltung, die vor allem durch die große Fensterfront und 2 große Glasflügeltüren, die den Zugang zum Balkon ermöglichen, zur Geltung kommt.

Ein Highlight ist der ca. 3,5 m² große Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch der Küche zu betreten ist. Sie haben hier einen traumhaften Blick bis zum Schwarzwald.

Gleich nach dem Betreten der Wohnung liegt auf der rechten Seite des Flures das ca. 11,5 m² große Kinderzimmer oder Homeoffice.

Danach erreichen Sie auf der rechten Seite des Flures das ca. 8 m² große Bad. Es verfügt über ein großes Fenster, das ausreichend Tageslicht in den Raum lässt, was nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch für ausreichend Belüftung. Das Badezimmer selbst ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Neben der Toilette befindet sich noch ein Bidet.

Im Anschluss an das Badezimmer befindet sich das ca. 16 m² große Schlafzimmer. Es bietet genügend Platz für ein großes Doppelbett (2m x 2m), einen geräumigen Kleiderschrank (3,5m) und eine Sitzecke oder Platz für eine Home-Office.

Des weiteren gibt es einen kleinen, sehr praktischer Abstellraum. Dieser bietet Ihnen Platz für alles, was Sie schnell und griffbereit verstauen möchten.

Ihnen steht auch ein überdachter Stellplatz für Ihr Auto zur Verfügung.

Für alle Dinge, die in der Wohnung keinen Platz mehr finden, steht im Untergeschoss ein eigener Kellerabstellraum zur Verfügung (ca. 14 qm).

In der gemeinschaftlichen Waschküche gibt es einen eigenen Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Ebenfalls gibt es einen Kellerbereich zum Wäschetrocknen und für Fahrräder.

Ausstattung

Wohnzimmer

Buche-Parkett, Balkon-Zugang, große Fensterfront und große Balkon-Flügel-Türe, elektrische Rollläden, Fliegengitter, Platz für Eßbereich

Küche

Einbauküche, Granit-Boden, Balkon-Zugang, große Fensterfront, elektrische Rollläden

Schlafzimmer

Buche-Parkett, große Dachgaube mit Fenster, elektrische Rollläden, Fliegengitter, Platz für ein großes Bett und für 3,5-Meter-Schrank

Kinderzimmer (momentan als Eßzimmer genutzt)

Buche-Parkett, große Dachgaube mit Fenster, elektrische Rollläden, Fliegengitter

Badezimmer

große Dachgaube mit Fenster, elektrische Rollläden, Fliegengitter, Eckbadewanne, Dusche mit Glaswänden und Wärmethermostat, Fußbodenerwärmung, Waschbecken mit Brauseschlauch, Spiegelschrank 1,10 m, Bidet

Flur

Granit-Boden, Platz für 2-Meter-Schrank, Abstellraum mit Tür

Balkon

2 Balkon-Zugänge, 2 x Senkrechtmarkise, Südseite, Wasserabfluss

gesamte Wohnung und Balkon 2022 renoviert

überdachter Stellplatz, Parkplätze am Haus, Keller mit WM/ T Platz, Fahrradkeller, Trockenkeller, Entkalkungsanlage,

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Das Objekt liegt in Graben-Neudorf. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S33 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, zwei Bäckereien und einen Arzt. Auch verschiedene Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt gibt es zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 94,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Blick Balkon



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer zZ als Eßzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

