

Exposé

Dachgeschosswohnung in Herbrechtingen Sonnige Wohnung mit Charme und viel Platz



Objekt-Nr. OM-375171
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

89542 Herbrechtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne große sonnige Wohnung, 4 Zimmer, idyllisch gelegen mit Blick in die Natur, lichtdurchflutet, den ganzen Tag Sonne, Fenster nach Ost, Süd und West.

- Großzügiges wunderschönes lichtdurchflutetes Wohnzimmer ca. 30 m² mit Erker und mit Zugang zur Terrasse .
- Küche mit schöner Einbauküche mit Kühlschrank, Herd . Küche mit praktischer Schiebetür zum Wohnzimmer.
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 2 Kinderzimmer mit großem Dachfenster
- großzügiges helles Bad mit Dachfenster, Eck-Badewanne/Dusche, Doppelwaschbecken mit großem Spiegelschrank, WC, Möglichkeit und Anschluß für Bidet, warmer weißer Korkfussboden
- große Diele mit viel Stellmöglichkeit
- großer Dachboden mit großem Dachfenster ausgebaut für Hobbies und weiteres...
- großer Balkon/Terrasse 14 m², teilweise überdacht durch Giebel, Lage Süd/West
- Gemeinschaftsgarten und großer ruhiger Hof mit Spielmöglichkeit für Kinder

Ausstattung

Massive Buche-Parkettböden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele.

Korkboden in Küche, Bad .

Teppichboden in beiden Kinderzimmer.

In allen Räumen helle Holzdecken

Nichtraucherwohnung

alle Dachfenster sind neu, eingebaut 2025.

Elektrosmog-Umwandler durch eingebautes Gerät am Stromnetz

Im Dachgiebel noch weitere große Nutzfläche (plus Ca. 50 m² Dachgiebel-Fläche, nicht eingerechnet in die Grundfläche von 92m²), schön ausgebaut, mit Dachschräge und großem Dachfenster. Höhe in der Mitte des Giebels ca. 2 m . Diese Fläche läßt sich perfekt nutzen für Hobbies oder Gäste. Momentan erreichbar durch fest installierte Dachbodentreppe, jedoch kann man hier eine chice Raumpartreppe gut installieren, wenn man möchte.

großzügiger Kellerraum ca. 20 m² mit 2 Kellerfenster

Gemeinschaftsräume: großer Fahrradkeller und großer Wasch/Trockenraum

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

technische Grundversorgung Hausmeisterservice, Gebäudereinigung, Winterdienst, Gartenpflege, in den Nebenkosten enthalten

kein Aufzug

Verkauf ohne Maklergebühr.

Lage

Zentrumsnah zur unmittelbaren Nähe zur Dorfmitte und Kindergarten.

Alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Metzger, Bäcker, Lebensmittelladen, Bank, Kirche, Bushaltestelle, Kindergarten, Schule in nächster Umgebung.

schöne Natur für Wandern und Radfahren in unmittelbarer Nähe

sehr gepflegtes 9-Familienhaus, die meisten selbst Eigentümer und langjährige solvente Mieter. Sehr nette Nachbarn.

Gemeinschaftsgarten mit Sitzplatz (Pflege des Gartens vom Hausmeister)

5 Stellplätze als Gemeinschaftseigentum

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	93,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



große Terasse Süd/West



teilweise überdacht mit Giebel

Exposé - Galerie



große Terasse uneinsehbar



Terasse Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Erker

Exposé - Galerie



mit schöner Einbauküche



Küche mit Schiebetür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Zugang Terrasse



1. Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Doppelwaschtisch im Bad



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Hobbyraum unter dem Dach



viel Platz unterm Dach

Exposé - Galerie



Hobbyraum unter dem Dach



geräumige Diele

Exposé - Galerie



geräumige Diele



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



schöne helle Dachwohnung



schön gestaltete Wohnanlage

Exposé - Galerie



mit Erker an Süd/ost-Front



Hof mit Spielmöglichkeit