

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Albershausen**

**Helle 2,5 Zimmer Dachgeschoßwohnung in  
Albershausen \*\*ohne Makler\*\***



**Objekt-Nr. OM-385021**  
**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **238.000 €**

73095 Albershausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	9,70 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Privatverkauf ohne Maklerprovision \*\*\*

Die helle, offene 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines kernsanierten Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist ideal für eine oder zwei Personen.

Hof/Stellplätze werden aktuell neu gemacht.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohn-Ess-Zimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Zusätzlich gibt es 2 kleine Technikräume und Lagermöglichkeit im Dachspitz. Im Untergeschoss ist ein abschließbares Kellerabteil.

Ausstattung:

Große Feinsteinzeugfliesen im Wohn-Ess-Zimmer, Granitboden in Schlafzimmer, Bad und Küche.

In der Küche befinden sich noch ältere Küchenmöbel, die nach Rücksprache dort belassen oder ausgebaut werden können.

Es gibt einen zusätzlichen Wasseranschluss für einen Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter. Die Abluft der Dunstabzugshaube wird ins Freie geleitet.

Im Tageslichtbad gibt es eine Dusche und eine Badewanne, sowie Waschbecken und WC. Außerdem befindet sich hier die Gasterme für Heizung und Warmwasser.

Es gibt keinen Balkon.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz vor dem Haus.

Im Keller gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum. Außerdem gibt es einen abschließbaren Kellerraum und einen Fahrradabstellplatz mit separater Tür ins Freie.

Besonderheiten:

Die Wohnung kann mit einem Kaminofen ausgestattet werden.

In der Wohnung sind mehrere Multimediasachen installiert.

Im Technikraum kann ein Computernetzwerk installiert werden.

Ein Anschluss für Glasfaser ist im Haus vorbereitet.

Hochwertige Elektroinstallation, LED Beleuchtung und viele Anschlussmöglichkeiten für Deckenleuchten.

Durch die überdurchschnittliche Dachisolierung sind im Sommer angenehme Temperaturen in der Wohnung.

Es gibt 2 kleine Technikräume und einen Lagerraum im Dachspitz.

Die Wohnung ist neuwertig und kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: sofort

Stellplatz: 1

Objektzustand: neuwertig

Heizung: - Etagenheizung (Gastherme mit eigenem Gaszähler)

- optional kann ein Kaminofen installiert werden.

Es gibt für jede Wohnung einen Holzlagerplatz.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Kamin

## **Sonstiges**

Verkauf ohne Maklerprovision.

Die Angaben enthalten Informationen Dritter, daher gibt es keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

## **Lage**

Die Gemeinde Albershausen liegt umgeben von ruhigen und wunderschönen Landschaften im unteren Filstal und hat ca. 4.470 Einwohner. Durch eine Vielzahl an örtlichen Vereinen mit einem breitgefächerten Angebot bietet Albershausen ein ausgewogenes sportliches und gesellschaftliches Leben.

Die beschauliche Umgebung Albershausens kann auf ausgewiesenen Wanderwegen zu Fuß oder mit dem Rad erkundet werden. Zum Verweilen lädt das idyllisch am Butzbach gelegene Freizeitzentrum Spiel4Fun ein. Mit Anlagen für Mini-Golf, Pit-Pat und Trick-Pin bietet es Freizeitvergnügen für groß und klein. Auf Tennis-, Funball- und Badmintonplatz kann umgeben von herrlicher Landschaft den sportlichen Interessen nachgegangen werden. Für die kleinen Gäste ist ein Spielplatz vorhanden.

Die Infrastruktur in Albershausen ist sehr gut. Für den täglichen Bedarf ist hier alles vorhanden:

Eine weithin bekannte Metzgerei, zwei Bäckereien, ein Supermarkt sowie eine Bank-Filiale. Auch ein Allgemeinarzt, ein Internist, eine Apotheke und ein Zahnarzt sind im Ort zu finden.

Der Dorfkern zieht sich entlang der Bundesstraße 297 zwischen Uhingen und Kirchheim unter Teck. Zu Albershausen gehören das Dorf Albershausen, der Weiler Schafhof und das Gehöft Öschlenshof.

Die Anbindung an die Autobahn A 8 und die Bundesstraße B 10 ist sehr gut.

Entfernungen:

Der Ortskern, beide Kindergärten, die Gemeinschaftsschule und die Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

In der Nachbarstadt Uhingen befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, 2 Tankstellen und v.a. der Bahnhof mit Zugverbindungen Richtung Esslingen/Stuttgart und Ulm.

Außerdem gibt es ein Hallenbad und im Sommer ein Freibad.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche (Türle zum Technikraum)



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Türe Richtung WZ



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche



Badewanne

# Exposé - Galerie



Gastherme



WZ Türe li SZ + re Küche

# Exposé - Galerie

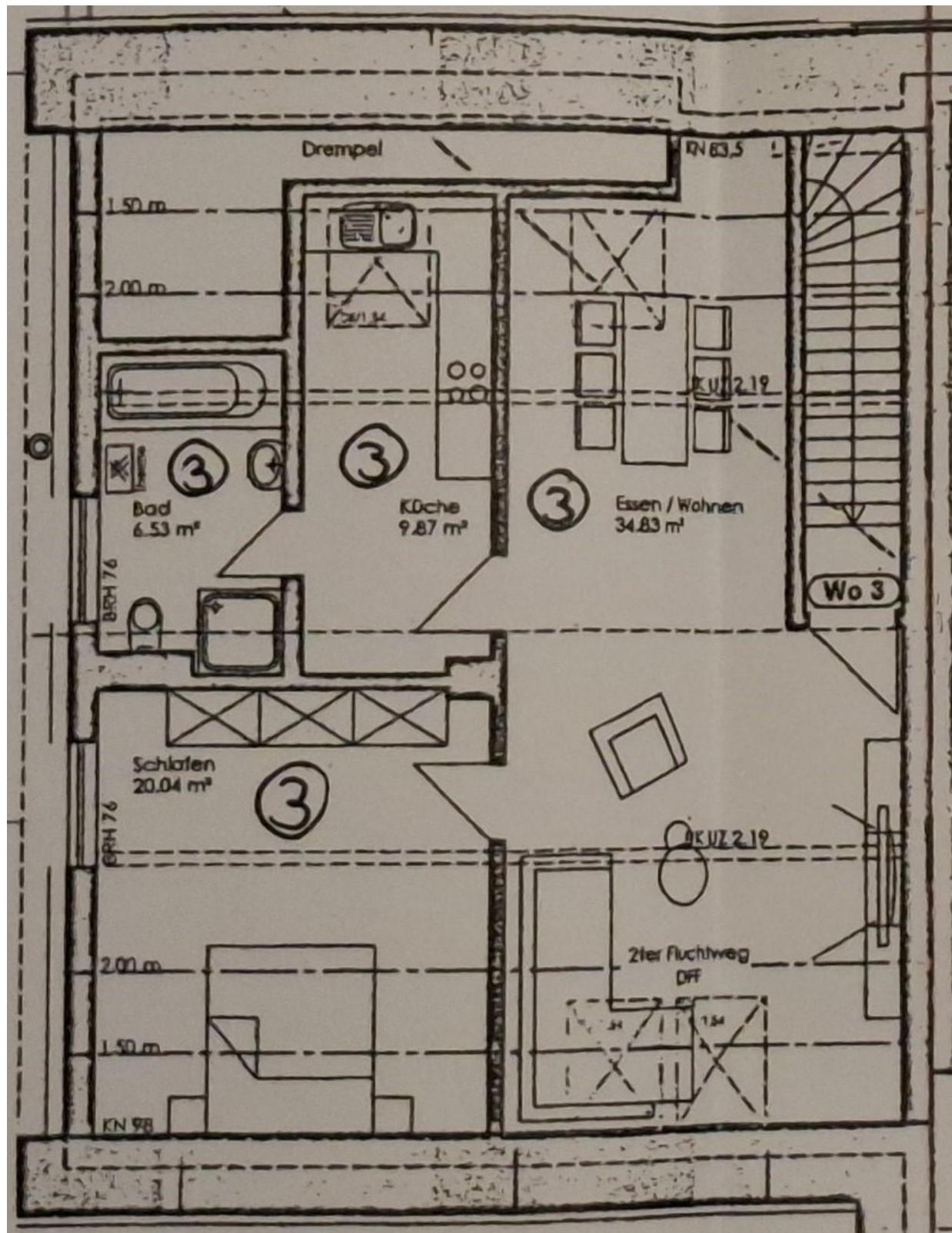


Türle zum Dachspitz



Dachspitz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss