

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Ummenhofen, Baden-Wurttemberg, G

Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Garten und Terrasse



Objekt-Nr. OM-392590

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Kamil Hawryluk

74423 Ummenhofen, Baden-Wurttemberg, G
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	204,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung mit Garten

Wohnfläche: ca. 101 m²

Zimmer: 3

Privater Garten: ca. 103 m²

Etage: Erdgeschoss

Keller: vorhanden

Beschreibung:

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen großzügigen Grundriss und einen privaten Garten mit direktem Zugang von der Wohnung aus.

Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m² Wohnfläche, großen Fensterflächen und Kamin. Von hier aus gelangt man direkt auf die Südterrasse und in den Garten.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Eines der Zimmer bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. Rollläden sind vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum, der aktuell als Hobbyraum genutzt wird.

Der Garten ist dem Sondernutzungsrecht zugeordnet, nicht einsehbar und bietet viel Privatsphäre.

Ausstattung

Ausstattung & Sonstiges

Wohnung wird möbliert angeboten

Böden im Winter angenehm warm (Lage über dem Heizraum) – niedrige Heizkosten

Küche mit massiven Eichenfronten, Einbaugeräten und Doppelspülbecken

Biokamin im Wohnbereich sowie Elektrokamin in einem der Zimmer

Privater Garten mit Pavillon, Rosen, Teichen und japanischem Ahorn – nicht einsehbar

2021: Abgehängte Decken mit LED-Beleuchtung sowie Kaminportal im Wohnzimmer

2015/2016: Erneuerung von Fenstern, Elektroinstallation, Laminat und Fliesen

Kellerraum, aktuell als Tonstudio genutzt, inkl. zusätzlichem Gefrierschrank

Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Waschküche, Fitness- und Hobbyraum

Stellplatz № 2 sowie zusätzlich seit Jahren genutzter Stellplatz direkt am Garten

(Platz für insgesamt zwei Fahrzeuge)

Solides Wohngebäude aus den 1990er-Jahren in Massivbauweise

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Baujahr: 1990

Beheizung: Ölheizung (zentral)

Energieausweis liegt vor

Provisionsfrei

Kaufpreis verhandelbar

Verfügbar ab 01.08.2026 oder nach Vereinbarung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in leichter Höhenlage.
Durch die Lage auf einer Anhöhe besteht keine Hochwassergefährdung.

Gleichzeitig handelt es sich um eine gut angebundene und kontinuierlich wachsende Umgebung mit einer sehr guten Nahversorgung.

Infrastruktur und Umgebung:

Zwei Kindergärten sowie eine Grundschule in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: Edeka, Penny, Norma, Rossmann, Kik, Stabilo

Gastronomieangebot, darunter ein neu eröffneter McDonald's

Fahrzeugprüfstelle vor Ort, moderne Autowaschanlage im Bau

Hausarzt, Zahnarzt und Apotheke in der Umgebung

Spielplatz fußläufig erreichbar

Möglichkeit zum Bezug regionaler Bio-Produkte

Bushaltestelle ca. 50 m entfernt

Größere Arbeitgeber wie Kärcher oder VMS auch mit dem Fahrrad erreichbar

Fazit:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die kontinuierliche Entwicklung des Umfelds trägt zusätzlich zu einer stabilen und nachhaltigen Wertentwicklung der Immobilie bei.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



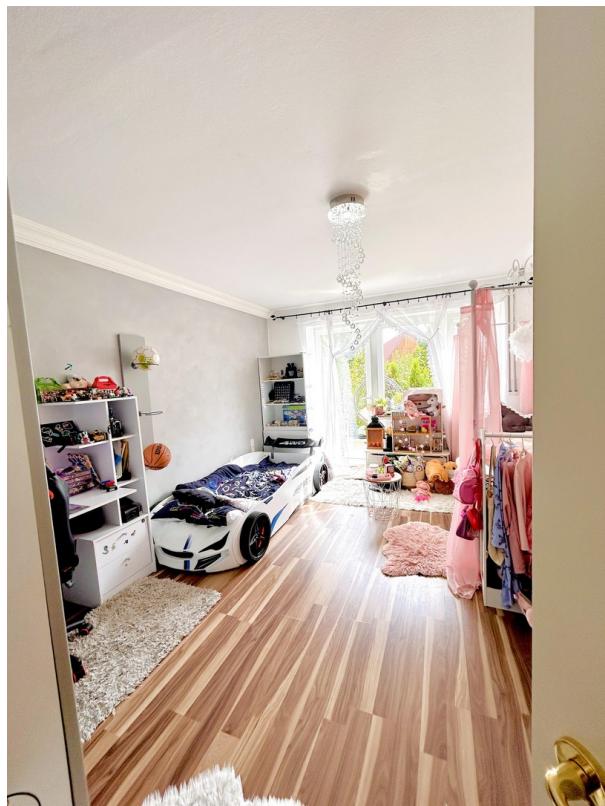
Exposé - Galerie



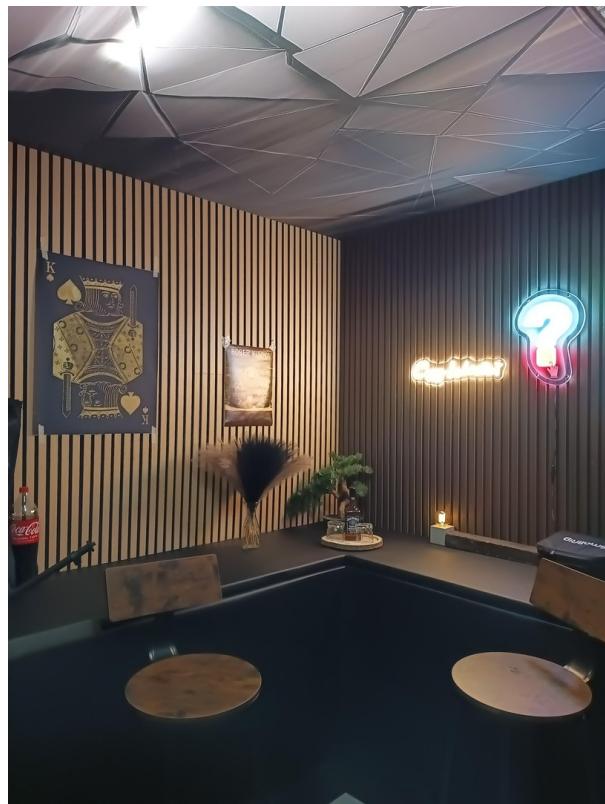
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

