

# Exposé

## Terrassenwohnung in Edelfingen

### Neubauhighlight: 3-Zimmer-Wohntraum mit Garten, Terrasse und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. **OM-404531**

### Terrassenwohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian

97980 Edelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubauwohnung mit separatem Eingang in einem 3-Familienhaus incl. großer Terrasse, Garten & 2 Stellplätze

Keine Maklergebühren

PV - Anlage mit Speicher inklusive

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Untergeschoss eines exklusiven 3-Familien-Neubaus in ruhiger Lage von 97980 Edelfingen – mit großzügigem Gartenanteil, überdachter Terrasse und separatem Eingang bietet sie das Wohngefühl eines eigenen Hauses.

✧ Highlights im Überblick:

- Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche + großzügige Außenbereiche
- Überdachte Terrasse (25 m<sup>2</sup>) und zusätzliche offene Terrasse (10 m<sup>2</sup>) mit direktem Gartenzugang
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad & separates Gäste-WC
- Eigener Gartenanteil, Privatabstellraum, separater Technik-/Hauswirtschaftsraum
- 2 Kfz-Stellplätze direkt am Haus (je 7.500 €)

Flächen & Preisübersicht:

- Reine Wohnfläche: ca. 81,63 m<sup>2</sup>
- Anrechenbare Terrassenfläche: ca. 16,79 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche/ Garten : ca. 328,5 m<sup>2</sup>

Ca. 5,5 Quadratmeter Keller , 8 Quadratmeter Technikraum und ca. 315 Quadratmeter Garten nicht berücksichtigt

Wohnungspreis: 379.000 €

+ 2 Stellplätze à 7.500 € = 15.000 €

➔ Gesamtpreis: 394.000 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von nur 3.850 €/m<sup>2</sup> bezogen auf die Wohnfläche.

## Ausstattung

✧ Hochwertige Ausstattung inklusive!

Diese Neubauwohnung überzeugt durch ihre moderne und durchdachte Ausstattung. Die Bäder sind vollständig gefliest und mit Armaturen, Waschbecken und WC ausgestattet – alles bereits im Kaufpreis enthalten.

Edle Bodenbeläge in allen Wohnräumen sind inklusive und sorgen für ein stilvolles Wohnambiente.

Komfortabel und effizient: Die Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort steht eine moderne Video-Türsprechanlage zur Verfügung.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft, es fällt keine Maklerprovision an.

So sparen Sie sich zusätzliche Kosten und treten direkt mit dem Verkäufer in Kontakt.

—

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Interesse geweckt? Schreiben Sie mir einfach kurz – gern auch mit Ihrer Telefonnummer – und ich melde mich schnellstmöglich bei Ihnen zurück

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Lage & Umgebung:

Edelfingen gehört zur Stadt Bad Mergentheim und vereint ländliche Ruhe mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber, Familien und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss Untergeschoss



# Exposé - Galerie

