

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Beimerstetten**

**Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in  
Beimerstetten**



**Objekt-Nr. OM-410702**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Geisenhainer

89179 Beimerstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.03.2026	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995 in 89179 Beimerstetten.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 80,5 m<sup>2</sup>, bestehend aus 71,46 m<sup>2</sup> Innenfläche und einer hochwertig gestalteten Terrasse, die aufgrund ihrer Ausstattung zu 50 % in die Wohnfläche einbezogen wird.

Raumaufteilung:

- Großzügige Diele
- Wohnzimmer: 28,09 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,21 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 9,58 m<sup>2</sup>
- Küche: 8,56 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,56 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 2,09 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, einer davon mit Carport.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Der Gesamtzustand ist gepflegt.

## Ausstattung

Terrasse & Garten

- Hochwertige Terrasse (Steinboden, Beleuchtung), teilweise durch Hecke als Sichtschutz eingerahmt, mit einem kleinen Rasenbereich dazwischen
- Zusätzlich Gartenanteil zur Wohnung gehörend
- Terrasse wird aufgrund der hochwertigen Ausstattung 50 % in die Wohnfläche einbezogen

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besonderheiten

- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hochwertige Terrasse mit Steinboden, Beleuchtung, teilweisem Sichtschutz durch Hecke und Rasenbereich
- Zusätzlicher Gartenanteil
- Zwei Stellplätze, davon einer überdacht
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Anbindung an A8, ÖPNV, Grundschule und Kita in direkter Nähe

- Supermarkt (Netto), Zahnärzte und Zahnärztin, Friseursalon, Fitnessstudio uvm. in Beimerstetten vorhanden

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Beimerstetten, nur wenige Schritte vom Bahnhof und Bushaltestellen entfernt.

Grundschule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m Luftlinie).

Die Umgebung ist familienfreundlich und verkehrstechnisch gut angebunden - ideal für Berufspendler in Richtung Ulm oder Geislingen. Zur Auffahrt auf die Autobahn A8 benötigt man gerade einmal 5 Minuten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Flur 1



Eingangsbereich, Flur 2

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

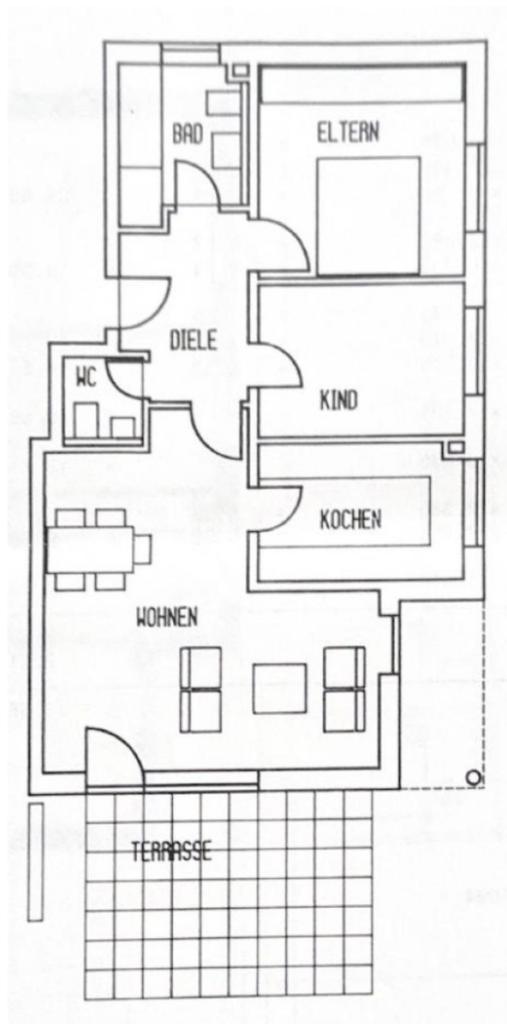


Terasse



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Grundriss Wohnung