

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mönshheim

### Schöne, helle DG-Wohnung mit 4,5 Zimmern



Objekt-Nr. OM-411916

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **335.000 €**

71297 Mönshheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1970                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 2                    | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 4,50                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 92,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger | Gas                  | Garagen      | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 326 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige und helle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1970 errichteten Dreifamilienhauses in bevorzugter, idyllischer Waldrandlage.

3 Zimmer mit ca. 92qm Wohnfläche, sowie die zusätzlich dazugehörenden, separat zugänglichen Räumlichkeiten im Dachspitz bieten auf insgesamt ca. 105qm ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten.

Weiterhin gehören zur Wohnung ein großer separater Kellerraum, zusätzliche Nutzflächen und eine Einzelgarage mit Sektionaltor.

Gesamtnutzfläche ca. 70qm

Ein Garten zur alleinigen Nutzung lädt zum Entspannen im Freien, Grillen oder Gärtnern ein.

Die Wohnung ist seit Sommer 2021 an einen zuverlässigen Mieter vermietet und bietet sich daher auch ideal als Kapitalanlage.

Um die Privatsphäre zu schützen wurden die Innenaufnahmen teilweise virtuell möbliert.

## Ausstattung

Zur Wohnung mit 3,5-Zimmern verteilt auf ca. 92qm Wohnfläche gehören:

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne, Eck-Dusche mit Glastüre und ein separates WC
- zwei geräumige Schlafzimmer
- ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, der einen tollen Ausblick in die Natur bietet.

Alle Räume sind über die großzügige Diele zugänglich.

Bad, Küche und Dielenboden sind gefliest, in den übrigen Räumen liegt Laminat aus.

SAT & Glasfaseranschluss sind im Haus vorhanden.

Zusätzliche Räumlichkeiten im separat zugänglichen Dachspitz.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Weiter Informationen/Exposé erhalten Sie gerne nach Angabe Ihrer vollständigen Adresse und Kontaktmöglichkeiten

## Lage

Mönsheim ist eine Gemeinde im Enzkreis in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald und zur Randzone der Metropolregion Stuttgart.

Die idyllische Gemeinde liegt im Heckengäu, jeweils 15 Kilometer von Pforzheim, Mühlacker und Leonberg entfernt und hat eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Mönsheim bietet eine ruhige Wohnlage mit viel Grün, ideal für Familien und Naturliebhaber und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten (LIDL, DM-Drogeriemarkt, Apotheke, Metzgereien, Bäckerei und ein schönes Café), ärztliche Versorgung, Tankstelle, Banken, Gastronomie, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule sind direkt Vorort- ebenso verschiedene Freizeitangebote, Sporteinrichtungen (Fitnessstudio/Tennis/Golf/Vereine) und ein Freibad.

Außerdem zeichnet sich Mönshheim durch seine Nähe zur Autobahn (A8) und namhaften Firmen wie Porsche, Bosch, Trumpf und Bertrandt aus.

Ideal für Pendler, die Ruhe schätzen und trotzdem mobil bleiben möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (virtuell möbliert)

# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss