

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Elchesheim-Illingen

**Charmante Dachgeschoßwohnung mit hohen Decken
und lichtdurchfluteten Räumen**



Objekt-Nr. OM-412376
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **287.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Sykownik

76477 Elchesheim-Illingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	83,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modern ausgestattete und großzügig geschnittene Wohnung bietet auf rund 83 m² ein angenehmes Wohngefühl mit hellen Räumen und hohen Decken. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und bildet zugleich die Dachgeschoßwohnung eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965. Die Wohnung ist gepflegt, wurde 2008 komplett renoviert und seither kontinuierlich weiter verbessert.

Der offene Wohnbereich vermittelt ein freundliches, weitläufiges Raumgefühl, das durch die großen Fensterflächen sowie den stimmigen Wechsel aus Parkett- und Fliesenböden zusätzlich betont wird. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich stimmig in das Wohnkonzept ein.

Das Badezimmer überzeugt mit einer Eckbadewanne; die 2021 neu eingebaute, begehbarer Dusche mit transparenten Glaswänden lässt den Raum offen wirken und nimmt dem Bad keinerlei Licht oder Fläche. Ebenfalls 2021 wurde eine leistungsstarke Klimaanlage installiert, die die gesamte Wohnung angenehm kühlt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Im Hofbereich steht eine Außensteckdose zur Verfügung, über die sich problemlos ein E-Fahrzeug laden lässt. Da der Stromkreis separat für die Dachgeschoßwohnung abgesichert ist, besteht zudem die Möglichkeit, eine Wallbox fachgerecht installieren zu lassen.

2023 wurden im gesamten Haus neue Trinkwasser- und Abwasserleitungen (Kunststoff) vom Keller bis zur Dachgeschoßwohnung verlegt. Zusätzlich wurden Heizungsleitungen für Vor- und Rücklauf sowie Warmwasserleitungen vorbereitet, sodass sich die Wohnung bei einem eventuell späteren Umstieg auf eine Wärmepumpe problemlos anschließen könnte.

Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort, erhält nahezu den ganzen Tag Sonne und lädt damit ideal zum Entspannen ein, während der zugehörige Kellerraum praktischen Stauraum schafft. Zum Gemeinschaftseigentum gehört ein Hof, der von den Bewohnern als Parkplatz genutzt wird. Zur Wohnung gehört außerdem ein als Sondereigentum ausgewiesener Gartenbereich, der derzeit in gemeinschaftlicher Verwendung steht.

Die ruhige Lage rundet das Gesamtbild ab und macht die Wohnung zu einem angenehmen Zuhause mit viel Komfort.

Ausstattung

- Helle Räume und hohe Decken (ca. 3,20 m)
- 2008 komplett renoviert, fortlaufend modernisiert
- Einbauküche
- Begehbarer Dusche (2021 gebaut)
- Klimaanlage (2021 gebaut)
- Gasetagenheizung
- Außensteckdose zum Laden eines E-Fahrzeugs
- Trinkwasser- und Abwasserleitungen 2023 erneuert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis wird nachgereicht.

Lage

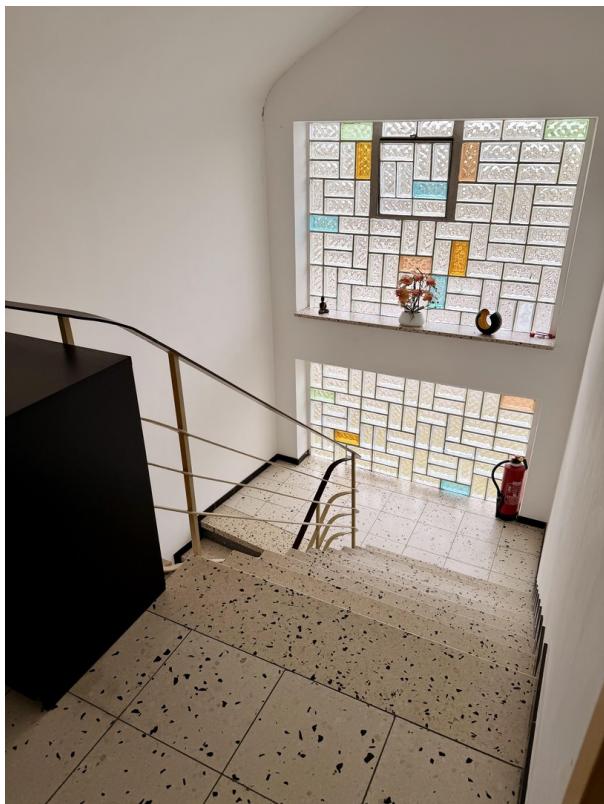
Die Immobilie befindet sich in Elchesheim-Illingen, einer ruhigen und naturnahen Gemeinde im Landkreis Rastatt. Schule, Kindergarten, Bäcker und ein Edeka sind in kurzer Zeit erreichbar – vieles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch Bushaltestellen mit Verbindungen nach Durmersheim und Rastatt liegen in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderer Vorteil für Pendler ist die schnelle Anbindung an die Autobahn A5. Über die umliegenden Landesstraßen gelangt man in kurzer Fahrzeit zur nächstgelegenen Anschlussstelle, sodass Karlsruhe, Rastatt und das umliegende Wirtschaftsgebiet problemlos und zügig erreichbar sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



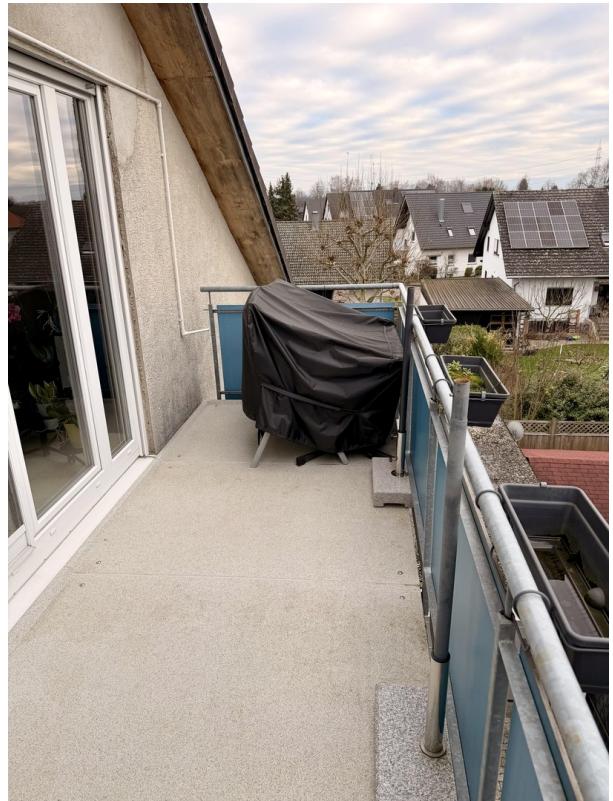
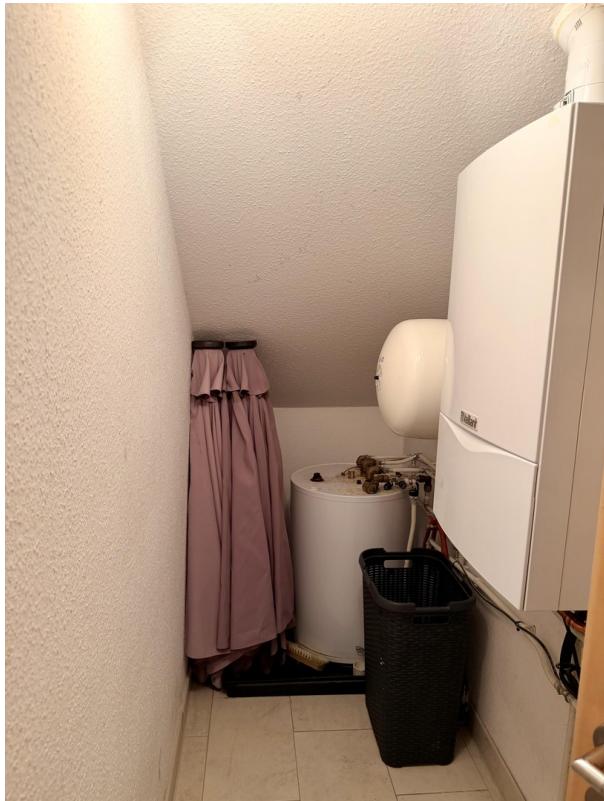
Exposé - Galerie



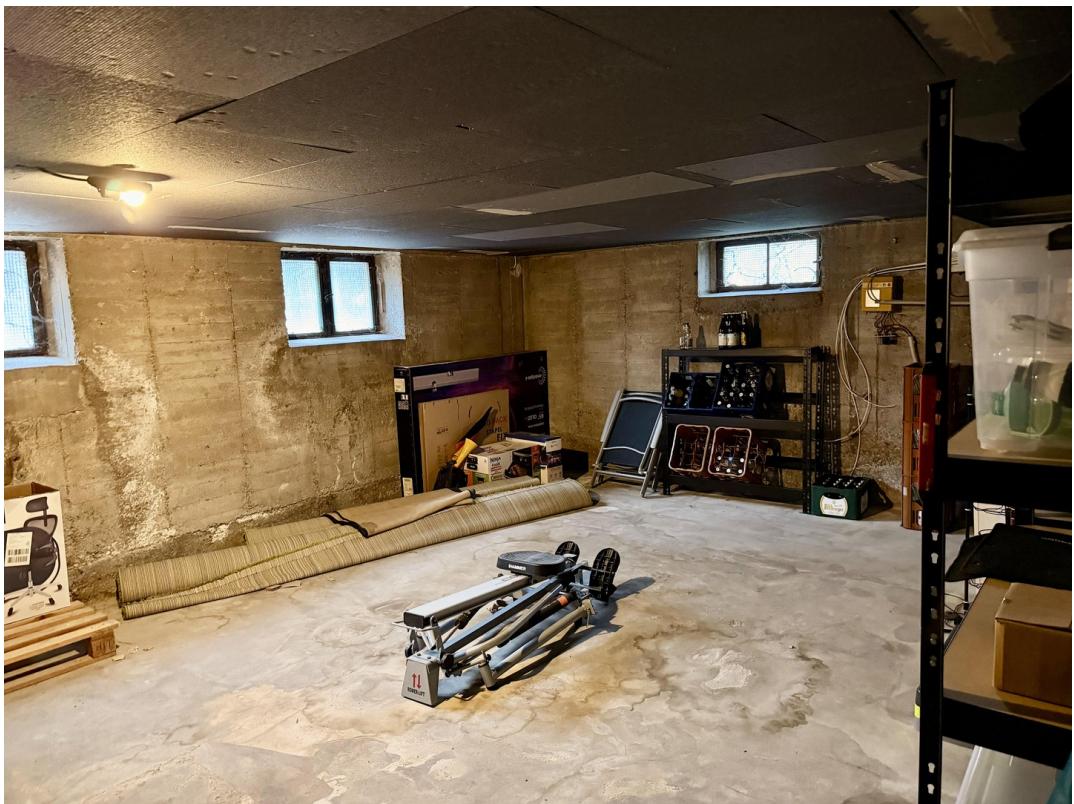
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

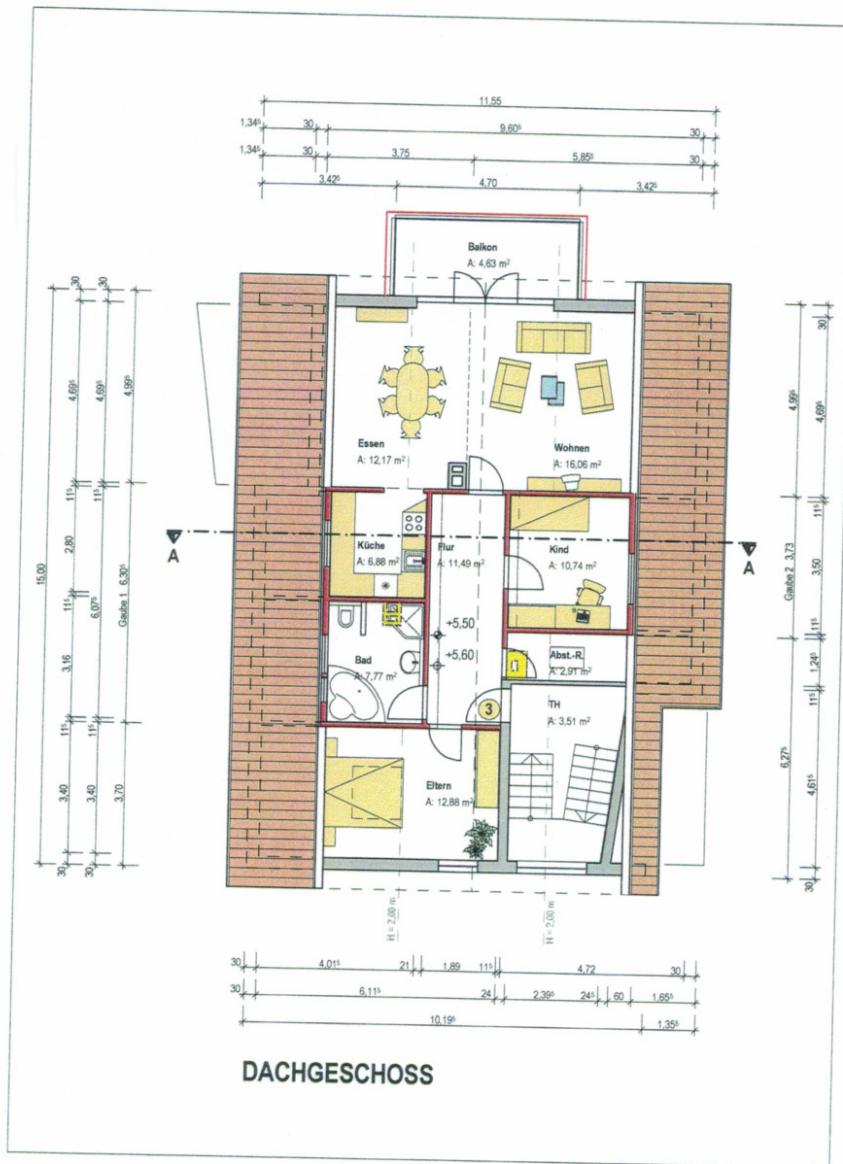


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Archicad STUDENTEN-Version. Weiterverkauf oder kommerzieller Einsatz nicht erlaubt.



ArchiCAD STUDENTEN-Version. Weiterverkauf oder kommerzieller Einsatz nicht erlaubt. ArchiCAD STUDENTEN-Version. Weiterverkauf oder kommerzieller Einsatz nicht erlaubt.