

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wüstenrot

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit schöner Loggia und  
Garagenstellplatz – gepflegt & sofort bezugsbereit**



Objekt-Nr. OM-417248

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **215.000 €**

71543 Wüstenrot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und charmante 3-Zimmer-Wohnung lädt vom ersten Moment an zum Wohlfühlen ein. Sie befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus mit einer angenehmen Eigentümergeinschaft, die überwiegend selbst dort lebt – ein Umfeld, in dem man sich schnell zu Hause fühlt.

Die gelungene Raumaufteilung sorgt für ein offenes und harmonisches Wohngefühl. Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einer separaten Dusche, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Besonders praktisch ist auch die Abstellkammer direkt neben der Küche – ideal, um Haushaltsutensilien oder Vorräte schnell und griffbereit zu verstauen. Alles ist gepflegt und geschmackvoll.

Besonders hervorzuheben ist die Sanierung aus dem Jahr 2016, bei der eine moderne Einbauküche eingebaut und die Böden in Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinderzimmer/ Büro erneuert wurden. So präsentiert sich die Wohnung heute in einem zeitgemäßen und einladenden Stil.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung kann sofort und ohne Modernisierungsmaßnahmen bezogen werden – ideal für alle, die ohne Aufwand in ihr neues Zuhause einziehen oder direkt vermieten möchten.

Ein Stellplatz in der Doppelgarage garantiert stressfreies Parken direkt im Haus. Die große Loggia bietet den perfekten Ort zum Entspannen und um die Sonne zu genießen. Zusätzlich sorgen ein eigenes Kellerabteil sowie großzügiger Stauraum auf dem unausgebauten Dachboden für Ordnung und Platzreserven – ideale Voraussetzungen für komfortables und sorgenfreies Wohnen.

Diese Wohnung wird vom Eigentümer direkt und ohne Makler verkauft. Das spart Ihnen als Käufer mögliche Maklerprovisionen und bietet somit einen unmittelbaren finanziellen Vorteil.

Haben Sie Interesse an dieser schönen 3-Zimmer-Eigentumswohnung? Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin oder melden Sie sich bei Fragen. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Ausstattung

### Innenausstattung

- Einbauküche mit modernen Geräten
- Weiß gefliestes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinenplatz im Bad
- Separates WC (von Flur zugänglich)
- Weiße Zimmertüren und Wohnungstür
- Praktische Bodenbeläge (Fliesen & Vinyl)
- Decken-integrierte Beleuchtung in Bad, Wohnzimmer und Flur

### Außenbereich

- Loggia mit 2 Zugängen – ideal zum Entspannen und mit herrlichem Blick ins Grüne. Schwer einsehbar und bietet dadurch Privatsphäre und Ruhe.
- Begehbarer Dachboden mit zusätzlichem Stauraum. Derzeit nicht ausgebaut, nutzbar als Abstellraum.
- Separater Garagenplatz: Ein sicherer Stellplatz in einer Doppelgarage mit Hauszugang

### Gemeinschaftseinrichtungen

- Hausmeister-Service inkl. Winterdienst
- Das Haus wird zusammen mit dem Nachbarhaus verwaltet
- Gemeinschafts-Trockenraum
- Gemeinschafts-Fahrradraum

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die helle Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Neuhütten, einem Ortsteil der Gemeinde Wüstenrot. Die Gemeinde Wüstenrot liegt im Landkreis Heilbronn und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Lage mit der guten Erreichbarkeit verschiedenster Angebote und Infrastruktur. Einkaufen, ärztliche Versorgung, Banken, Kindergärten, Schulen und Gastronomie – stehen in Wüstenrot zur Verfügung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Region besticht zudem durch viele Freizeitangebote sowie ausgezeichnete Aktivitätsmöglichkeiten inmitten herrlicher Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Speisekammer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind/Büro



Schlafzimmer Kind/Büro



Loggia Zugang 1

# Exposé - Galerie



Loggia Zugang 2 aus Wohnzimmer



Schlafzimmer (Eltern)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

