

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kraichtal komplett sanierte moderne 3 Zi-Wohnung



Objekt-Nr. OM-418379

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Sonja Werner

76703 Kraichtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	82,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	84,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	280 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schicke attraktive 82qm Wohnung besticht durch ihre moderne gehobene Innenausstattung. Die eigentliche Grundfläche beträgt 113qm, wobei nur 82 qm in die Berechnung einfließen.

Sie befindet sich im Dachgeschoss eines 1964 erbauten Hauses, welches 2019 komplett entkernt und alle Gewerke, vom Dach bis zur Heizung, Fenster, Elektrik, Sanitär komplett saniert wurde.

Im Erdgeschoss gibt es zwei 2- Zi- Wohnungen und im ersten OG eine 4,5 Zi-Wohnung, die alle noch im Eigentum des Besitzers sind.

Das Hausgeld beträgt 280€, wovon 180€ auf die monatlichen Betriebskosten entfallen.

Durch die ebenfalls neu installierte Solarthermie- Anlage wird das Haus mit Warmwasser versorgt.

Eine moderne großzügig gestaltete und mit allen Geräten ausgestattete Einbauküche komplettiert den offenen Wohn-Essbereich. Durch bodentiefe Fenster, die mit elektrischen Rolläden ausgestattet sind, dem hellen Fliesenbelag und den teilweise Dachschrägen ergibt sich ein angenehmes, modernes und doch gemütliches Wohnambiente

Ein Tageslicht - Bad ergänzt die Wohnung. Durch den hellen freundlichen Flur gelangt man zum Schlaf- als auch zum Gästezimmer.

Die Wohnung ist sehr großzügig geschnitten und hat rein von den Maßen 113 qm, von denen allerdings nur 82 qm in die Wohnflächenberechnung eingehen.

Alle Zimmer verfügen über einen Internetanschluss; der Anschluss an das Glasfaser ist projektiert.

Für den Kauf der Wohnung fällt keine Provision an, da wir als Privatperson verkaufen

Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit einheitlich hellen Fliesenböden ausgestattet, die durch die neu installierte Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Bad sind weiße Wandfliesen verlegt, die zusammen mit den hellgrauen Bodenfliesen und den weißen Sanitäröbekten der Wohnung ein modernes Ambiente verleihen.

Die moderne Einbauküche ist ebenfalls mit weißer Front und einer dunklen Arbeitsplatte versehen und bietet viel Stauraum für Küchenutensilien.

Einen großen Komfort stellen die dreifach verglasten Fenster dar, die alle mit elektrischen Rolläden ausgestattet sind.

Im Keller hat jede Wohneinheit ein grosses Kellerabteil mit separatem Stromanschluss.

Außerdem gibt es einen Raum für Waschmaschine und Trockner, die alle mit einem separaten Stromzähler versehen sind.

Auch gibt es einen Trockenraum sowie einen Raum für Fahrräder u.ä.

Eine Garage und ein Stellplatz im Freien gehören außerdem zur Wohnung und müssen mit erworben werden.

Die Verbindung zum Internet ist sehr gut, der Anschluss an das Glasfasernetz ist kurzfristig geplant.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eine Reinigungsfirma ist mit der wöchentlichen Reinigung des Treppenhauses und der Kellerräume beauftragt. Diese Kosten sind in den Nebenkosten bereits enthalten.

Lage

Das Wohnhaus liegt in einem freundlichen Wohngebiet am westlichen Ortsrand mit viel Natur und Grün im Ortsteil Unteröwisheim, einem von 9 Städten der Stadt Kraichtal.

Zur Haltestelle der Stadtbahn S32 sind es nur 3 Gehminuten. Zwei Kindergärten, Grund-Haupt - und Gesamtschule, mehrere Bäcker, Metzger, Restaurant, Supermarkt sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Eine Apotheke, zwei Arztpraxen und ein Zahnarzt sind vor Ort.

Alles was man braucht um sich wohlfühlen ist vorhanden. Zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein.

Ein breit gefächertes Vereinsangebot ist ebenfalls vorhanden und kann über die Homepage der Stadt Kraichtal eingesehen werden.

Durch die Stadtbahn ist der Ort bestens an den ÖPNV angebunden.

Mit dem PKW ist die schnelle Erreichbarkeit der A5, A6 und der A8 sowie diverser Bundesstraßen ein großer Vorteil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche und Wohnen, Essen



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Eßbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



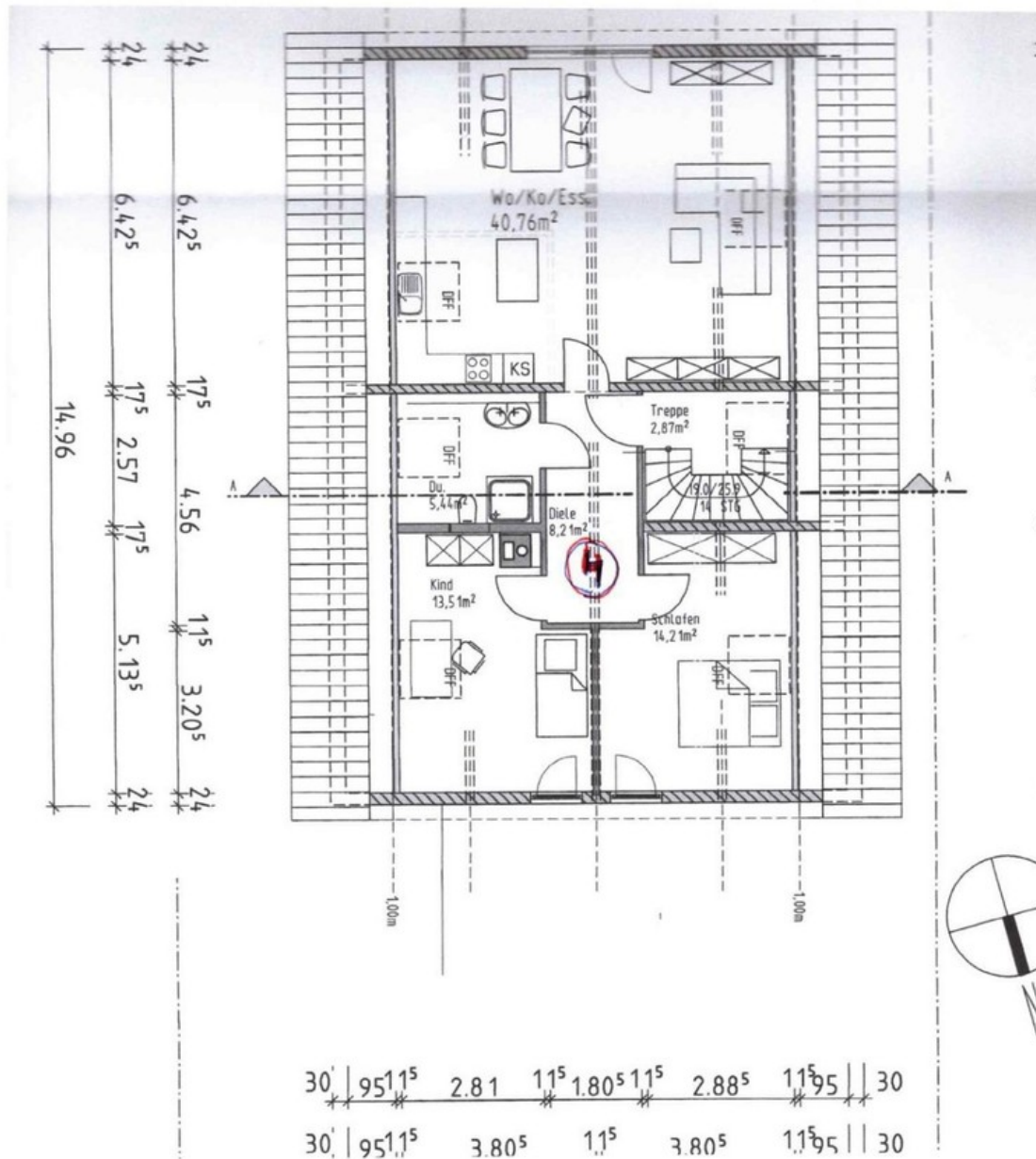
Gästezimmer

Exposé - Galerie



Tageslicht-Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss