

# Exposé

## Wohnung in Kornwestheim

**Provisionsfrei: Sonnige 4-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen und Garage**



Objekt-Nr. OM-423411

### Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:  
Eduard Fehr

70806 Kornwestheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	590 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> (zzgl. Balkonflächen) und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine Süd- und Westausrichtung, die für eine sehr gute natürliche Belichtung sorgt. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Süd- und Westbalkon.

Neben dem Wohnbereich stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die separate Küche ist mit einer voll funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet und bietet Zugang zum Westbalkon. Das Tageslichtbad verfügt über zwei Fenster und ist mit WC und Badewanne ausgestattet.

Zur Wohnung gehören zwei abschließbare Kellerräume mit insgesamt ca. 16 m<sup>2</sup>, eine Gemeinschaftsfläche im Dachgeschoss direkt über der Wohnung, sowie eine Garage. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als großzügiges, sehr gut geschnittenes Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

## Ausstattung

Komplettsanierung der Wohnung 2018:

- Erneuerung sämtlicher Frischwasser- und Elektroleitungen
- Neuer Sicherungskasten in der Wohnung
- Neue Schalter und Steckdosen
- Neue Fenster in allen Räumen
- Erneuerte Heizkörper mit smarten Thermostaten
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- neue Einbauküche, alle Elektrogeräte funktionieren

Bodenbeläge:

- Fliesen in Eingangsbereich, Küche und Bad
- helles Korkparkett in den Schlafzimmern
- Parkett im Wohnzimmer

sonstiges:

- Zwei Balkone (Süd und West) mit elektrisch bedienbaren Markisen
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Einbauschränke in beiden Fluren
- Balkonkraftwerk auf dem Südbalkon
- Glasfaseranschluss vorhanden
- neuer Elektrodurchlauferhitzer in der Küche
- neuer Gasdurchlauferhitzer im Bad (Elektrovorbereitung für Umrüstung vorhanden)
- Zwei abschließbare Kellerräume (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Garage mit neuem Garagentor und Rampe für eine sanfte Auffahrt

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage am südlichen Rand von Kornwestheim. Der nahegelegene Salamanderstadtpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Apotheken, Ärzte sowie das Kultur- und Veranstaltungszentrum „Das K“ mit Bibliothek sind fußläufig erreichbar.

Familien profitieren von zu Fuß gut erreichbaren Spielplätzen, Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, der Bahnhof Kornwestheim ist in ca. 20 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die B27 liegt in unmittelbarer Nähe, die B10 und die A81 sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Arbeitgeber wie z.B. Sika, SATA, das Landesamt für Geoinformation, Dachser, ... sind in unmittelbarer Nähe. Viele weitere wie Porsche, Bosch, Mercedes-Benz oder die Schwarz-Gruppe, ... sind gut angebunden.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Flur 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



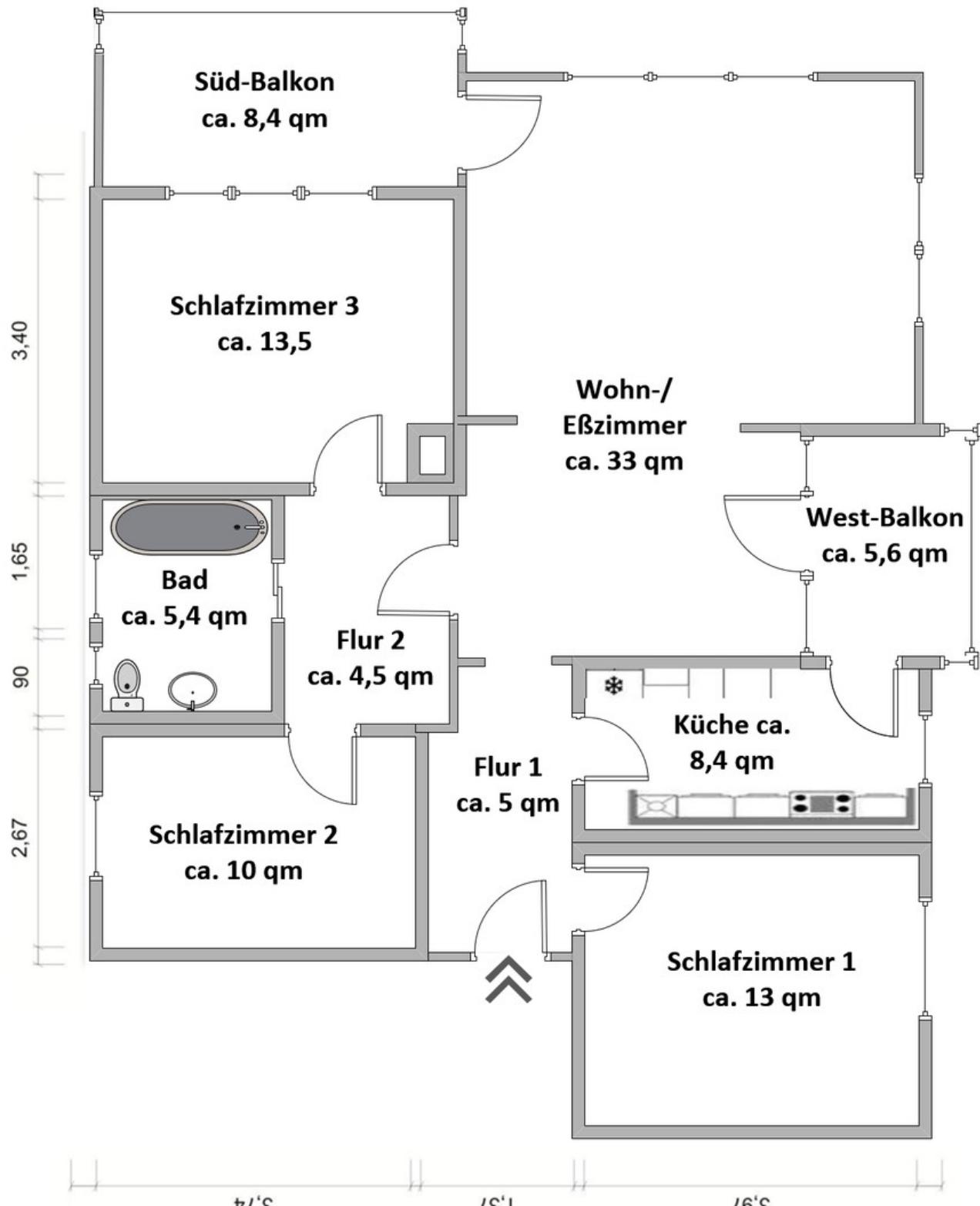
Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss