

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Weinstadt-Beutelsbach

### Beutelsbach: Lichtdurchflutete 3,5-Zi-DG-Wohnung und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-424128

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmut

71384 Weinstadt-Beutelsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	291 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr helle 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger, straßen- und bahnabgewandter Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Beutelsbach. Durch die Dachgeschosslage, die gute Ausrichtung sowie die großzügigen Fensterflächen bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zur überdachten, nach Süden ausgerichteten Loggia. Diese lädt zum Verweilen ein und schafft einen geschützten Außenbereich.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Tageslichtbad sowie das separate WC verfügen jeweils über elektrisch öffnende Lichtkuppeln, die für eine natürliche Belichtung und gute Belüftung sorgen. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Eine großzügige Diele sorgt für eine gute Erschließung aller Räume.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der große, zur Wohnung gehörende Dachboden, der über eine Auszugsleiter direkt aus der Wohnung erreichbar ist und außergewöhnlich viel zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend gehört ein separater Kellerraum zum Sondereigentum.

Ein Tiefgaragenstellplatz wird mitverkauft und ist dem Sondereigentum zugeordnet (Kaufpreis 15.000 €).

Im Gebäude stehen darüber hinaus verschiedene Gemeinschaftsräume, beispielsweise für Fahrräder oder Kinderwagen, zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Hinweis: Laut Bauplan befindet sich die Wohnung im 2. Obergeschoss, tatsächlich sind vier Treppenabsätze ohne Aufzug zu überwinden. Die Wohnung ist daher nicht barrierefrei.

## Ausstattung

- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens oder Miele
- Modernisiertes Tageslichtbad (vor einigen Jahren vollständig erneuert) mit elektrisch öffnendem Oberlicht
- Separates WC mit elektrisch öffnendem Oberlicht
- Überdachte, nach Süden ausgerichtete Loggia
- Großer, direkt aus der Wohnung zugänglicher Dachboden (Auszugsleiter) mit zusätzlichem Stauraum
- Separater Kellerraum im Sondereigentum
- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 15.000 €)
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen (z. B. für Fahrräder und Kinderwagen)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage im Stadtteil Beutelsbach der Stadt Weinstadt. Die Lage verbindet angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Die S-Bahn-Station Beutelsbach ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und komfortable Anbindung in Richtung Stuttgart sowie in die umliegenden Regionen. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Eigennutzer, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig ruhigem Wohnen legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Das Ortszentrum von Beutelsbach mit weiteren Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ist ebenfalls gut erreichbar.

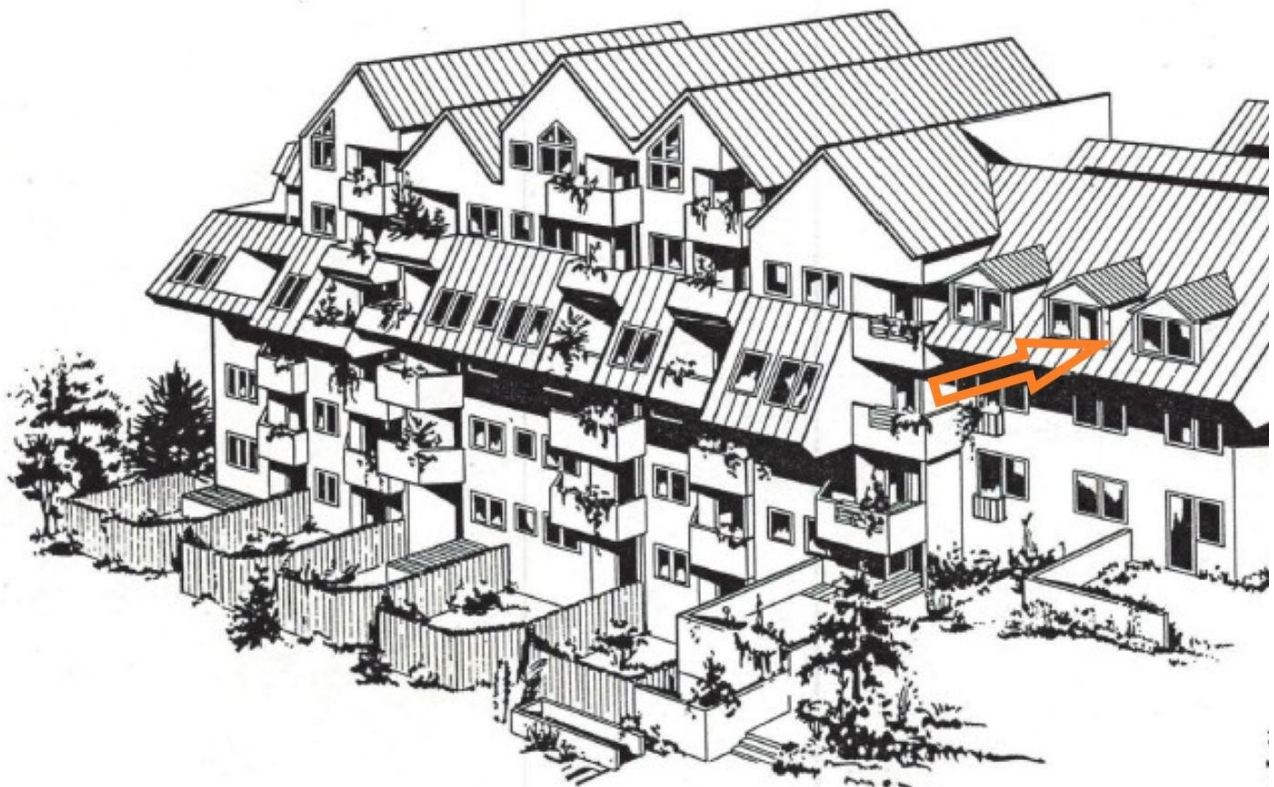
Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung des Remstals bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung aus.

# Exposé - Energieausweis

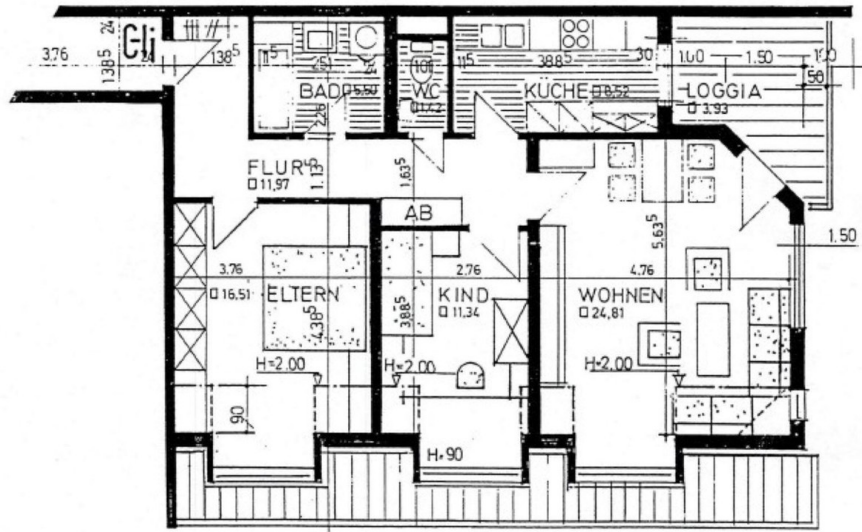
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnungslage

# Exposé - Galerie



Wohnung Nr. 35

Maßstab 1:100

Wohnung	Stockwerk/Eingang	Zimmer	Wohnfläche qm
35	2. OG/C links	3	84

## Grundriss



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Loggia



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



WC



Flur



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



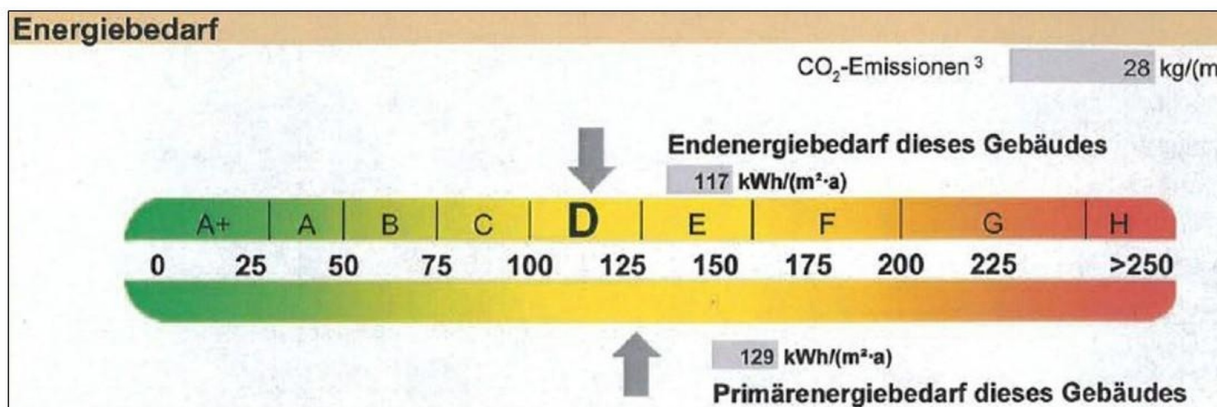
Eingang Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Eingang



Energiebedarfsausweis