

# Exposé

## Wohnung in Veringenstadt

### sonnige Wohnung mit Balkon in Veringenstadt



Objekt-Nr. OM-427561

#### Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
Myriam Nürnberger

Tannenweg  
72519 Veringenstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |          |              |               |
|---------------|----------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1963     | Zustand      | modernisiert  |
| Zimmer        | 3,50     | Schlafzimmer | 2             |
| Wohnfläche    | 79,00 m² | Badezimmer   | 1             |
| Nutzfläche    | 12,00 m² | Etage        | 2. OG         |
| Energieträger | Öl       | Stellplätze  | 1             |
| Hausgeld mtl. | 280 €    | Heizung      | Etagenheizung |
| Übernahme     | sofort   |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige 3,5 Zimmer Wohnung im Ferienort Veringenstadt.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhig gelegenen Wohnanlage in Veringenstadt. Das Mehrfamilienhaus besteht aus sechs Wohnblöcken mit jeweils vier Wohneinheiten sowie einem ebenerdigen Mittelgebäude mit zugehörigen Kellerräumen in Holzverschlag-Bauweise. Hinter den Kellerräumen befindet sich ein Gartenanteil, der unter anderem zum Wäschetrocknen genutzt werden kann. Das Gebäude wurde ca. 1963 errichtet und ist teilweise saniert. Die Fenster wurden erneuert, zudem bestehen bereits Rücklagen für eine geplante Hofsanierung.

## Ausstattung

Die vorigen Mieter haben berichtet, dass die Heizung besonders schnell und effektiv ist. Die Besonderheit ist, dass die Etagen-Heißluftheizung mit Öl mit der darüberliegenden Wohnung gekoppelt ist. Aber die Organisation und der Zugriff darauf liegen in dieser Wohnung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden.

## Lage

Ruhige Hanglage in Veringenstadt mit Blick auf das Flusstal der Lauchert und die umliegenden Berge. Kindergarten in direkter Nachbarschaft, Grundschule ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Bahnhof ca. 650 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants im Ort vorhanden. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Naturattraktionen in unmittelbarer Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Kamin - Essecke



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Blick SchlaZi Richtung Küche



Blick Kinderzi Richtung WoZi

# Exposé - Galerie



Flur mit Ofen Tür Abstellraum



Balkon



# Exposé - Galerie



Küche - ohne Geräte



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Fenster und Platz Waschm

# Exposé - Galerie

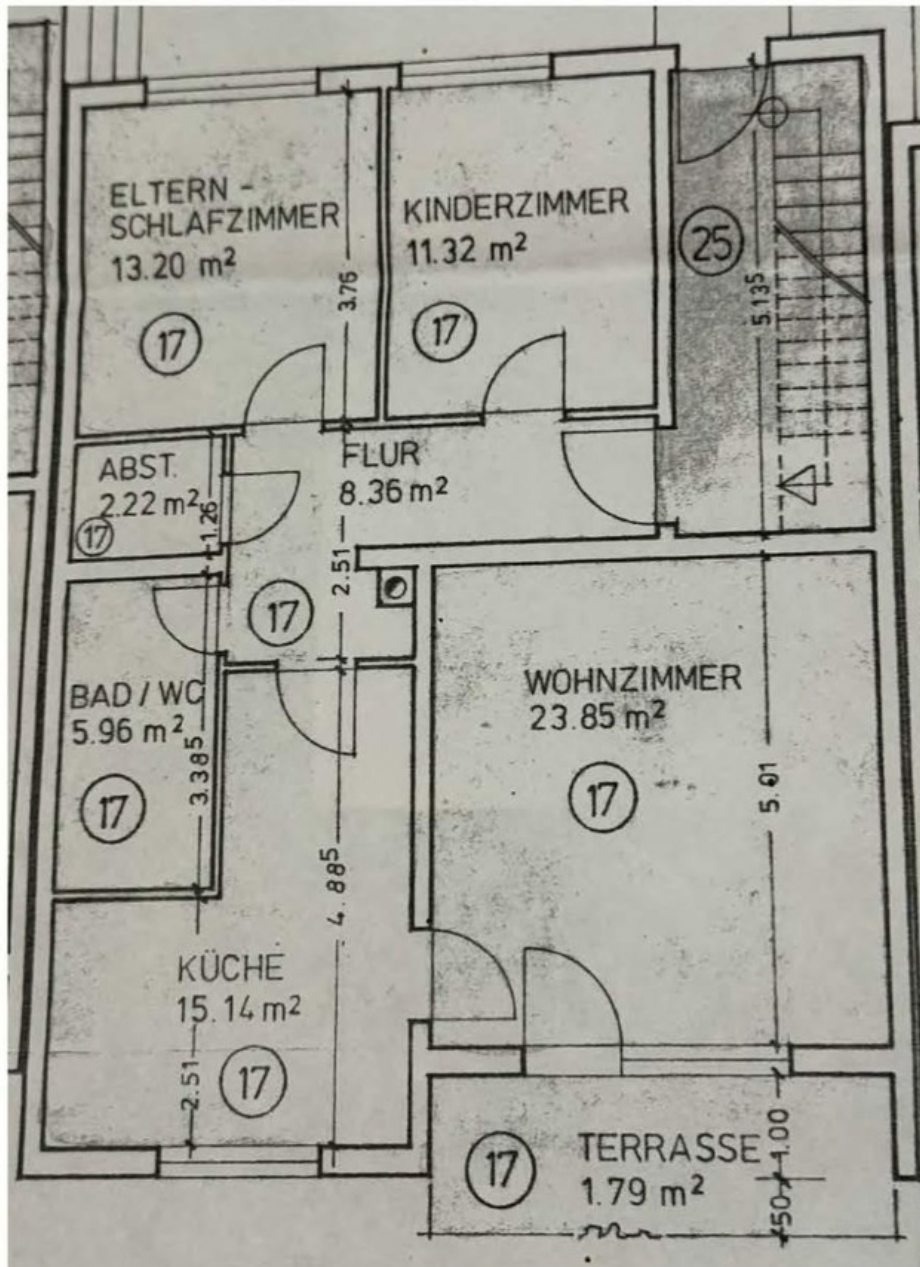


Kinderzimmer



# Exposé - Grundrisse

Grundriss



Hinweis: Der dargestellte Grundriss dient der Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu.

Achtung: nur Bsp. - ist Balkon

# Exposé - Anhänge

1. Expose auf 1 Blick

## **Wohnungs-Exposé – 3,5-Zimmer-Wohnung in Veringenstadt**

### **Objektbeschreibung**

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer ruhig gelegenen Wohnanlage in Veringenstadt. Das Mehrfamilienhaus besteht aus sechs Wohnblöcken mit jeweils vier Wohneinheiten sowie einem ebenerdigen Mittelgebäude mit zugehörigen Kellerräumen in Holzverschlag-Bauweise. Hinter den Kellerräumen befindet sich ein Gartenanteil, der unter anderem zum Wäschetrocknen genutzt werden kann. Das Gebäude wurde ca. 1963 errichtet und ist teilweise saniert. Die Fenster wurden erneuert, zudem bestehen bereits Rücklagen für eine geplante Hofsanierung.

### **Eckdaten**

- Wohnfläche: ca. 79 m²
- Zimmer: 3,5
- Etage: 2. Obergeschoss
- Baujahr: ca. 1963
- Aufzug: nicht vorhanden
- Außenstellplatz vorhanden
- Bezugsfrei: sofort
- Geeignet für Selbstbezug, Vermietung, Ferienwohnung oder Kapitalanlage

### **Ausstattung**

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und schöner Aussicht ins Laucherttal
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit angrenzendem Essbereich (Küchenelemente ohne Geräte vorhanden)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC und Platz für Waschmaschine
- Abstellraum und Flur
- Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad
- Kellerraum im Zwischengebäude mit Gartenanteilsnutzung

### **Besonderheiten / Heizung**

Gemeinsame Etagen-Heißluftheizung mit Öl, gekoppelt mit der darüberliegenden Wohnung. Organisation der Heizungs- und Stromversorgung liegt bei dieser Wohnung.

### **Lage**

Ruhige Hanglage in Veringenstadt mit Blick auf das Flusstal der Lauchert und die umliegenden Berge. Kindergarten in direkter Nachbarschaft, Grundschule ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Bahnhof ca. 650 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants im Ort vorhanden. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Naturattraktionen in unmittelbarer Umgebung.



Wohnzimmer mit Blick



Blick ins Wohnzimmer und Kamin



Blick ins Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 2 Richtung Wohnzimmer



Schlafzimmer 1





Balkon



Blick aufs Tal



Esszimmer



Küche Richtung Esszimmer





Flur mit Einbauregal



Flur mit Ofen/Heizung

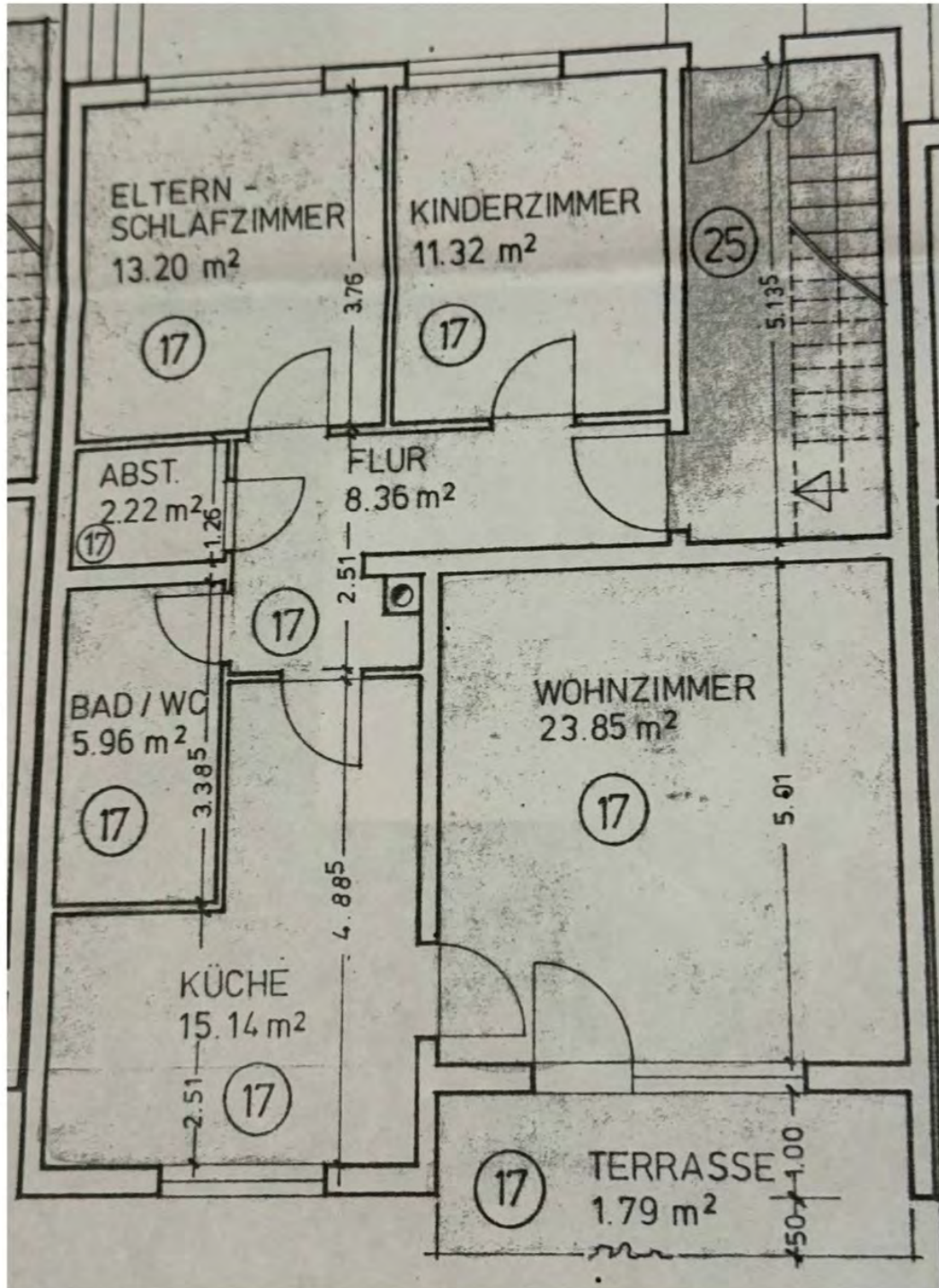


Bad - mit Platz für Waschmaschine



Abstellraum

## Grundriss



Hinweis: Der dargestellte Grundriss dient der Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu.

der Grundriss ist von der unteren Wohnung, oben ist es ein Balkon, der etwas kleiner ist