

# Exposé

## Wohnung in Plochingen

### Schöne, helle und bezahlbare 3-Zimmerwohnung



Objekt-Nr. OM-427606

### Wohnung

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmut

Filsweg 24 und 26  
73207 Plochingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, gepflegte 3-Zimmerwohnung im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses in 73207 Plochingen. Die Gasbrennwerttherme (2016) versorgt die Heizkörper und liefert Warmwasser. Zusätzlich kann nach Belieben über einen zentral angeordneten Heizkamin die gesamte Wohnung mit angenehmer Wärme über Luftauslasse versorgt werden und somit Gaskosten eingespart werden. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Hauseingang. Es ist ein großer Kellerraum mit 20 qm und eine zusätzliche Waschküche mit Waschmaschinenstellplatz vorhanden. Ein sonniger, neu sanierter Balkon (2023) mit Markise lädt zum Ausruhen ein. Die Einbauküche mit guten elektrischen Geräten wurde 2019 eingebaut. Im hellen, freundlichen Wohnbereich fühlt sich die ganze Familie wohl.

Plochingen ist eine überregionale bekannte Stadt, die fußläufig über alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen bis zum Gymnasium, Haus- und Fachärzte und über zahlreiche Freizeitangebote sowie über eine gute Gastronomie verfügt. Die Verkehrsanbindung an die B10 und an die Autobahn/Flughafen sowie Bahn und S-Bahn erleichtert das Reisen und die Besuche in die weiteren nahegelegenen Städte, wie Esslingen, Stuttgart etc.

Die Verfügbarkeit der Wohnung nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Dach des Gebäudes wurde 2020 saniert.

Fenster wurden 2006 erneuert.

Badsanierung 2016

Gastherme und neue Heizkörper 2016

Einbauküche neu 2019

Balkonsanierung 2023

Zusätzlich ist ein Kaminofen mit Klappen für alle Zimmer zentral installiert

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die vorliegende Immobilie eignet sich somit hervorragend als Investition oder zur Eigennutzung und bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten.

Entfernungen

ca. 5 Minuten Fußweg zur nächsten Bushaltestelle

ca. 8 Minuten Fußweg zum nächsten Supermarkt

ca. 12 Minuten Fußweg zum nächsten Kindergarten

ca. 12 Minuten Fußweg ins Ortzentrum von Plochingen

ca. 15 Minuten Fußweg zur nächsten Grundschule

ca. 5 Minuten Autofahrt zur B 10

ca. 15 Minuten Autofahrt ins Esslinger Stadtzentrum

ca. 30 Minuten Autofahrt zum Stuttgarter Flughafen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur

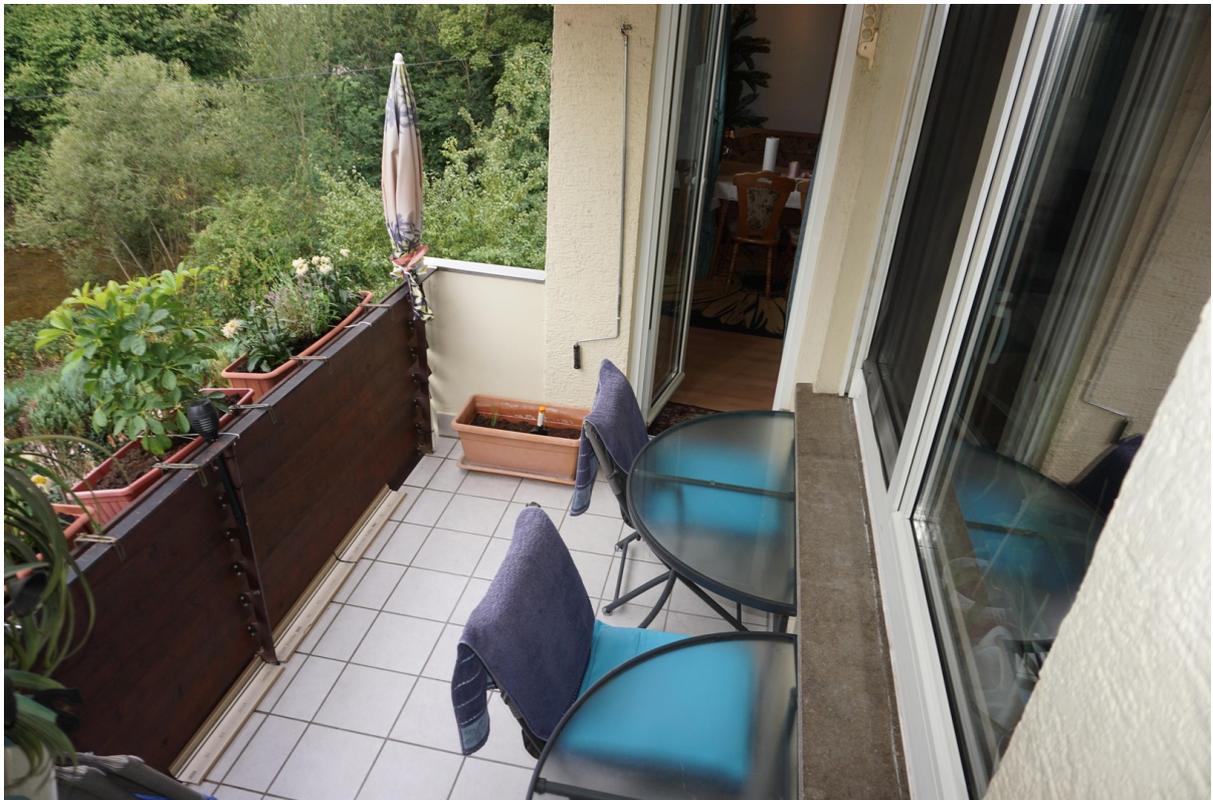


Badezimmer Bild 1

# Exposé - Galerie

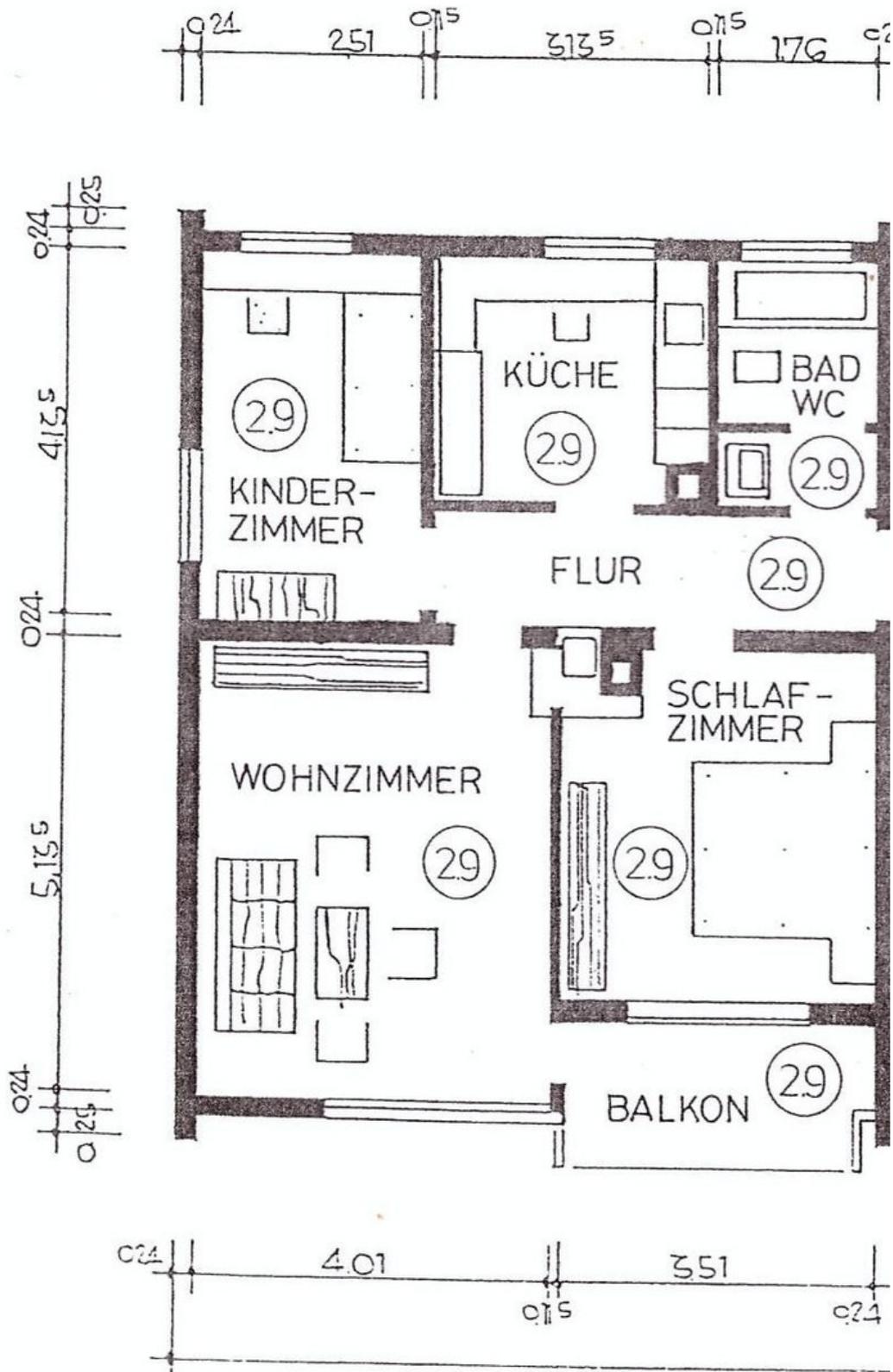


Badezimmer Bild 2



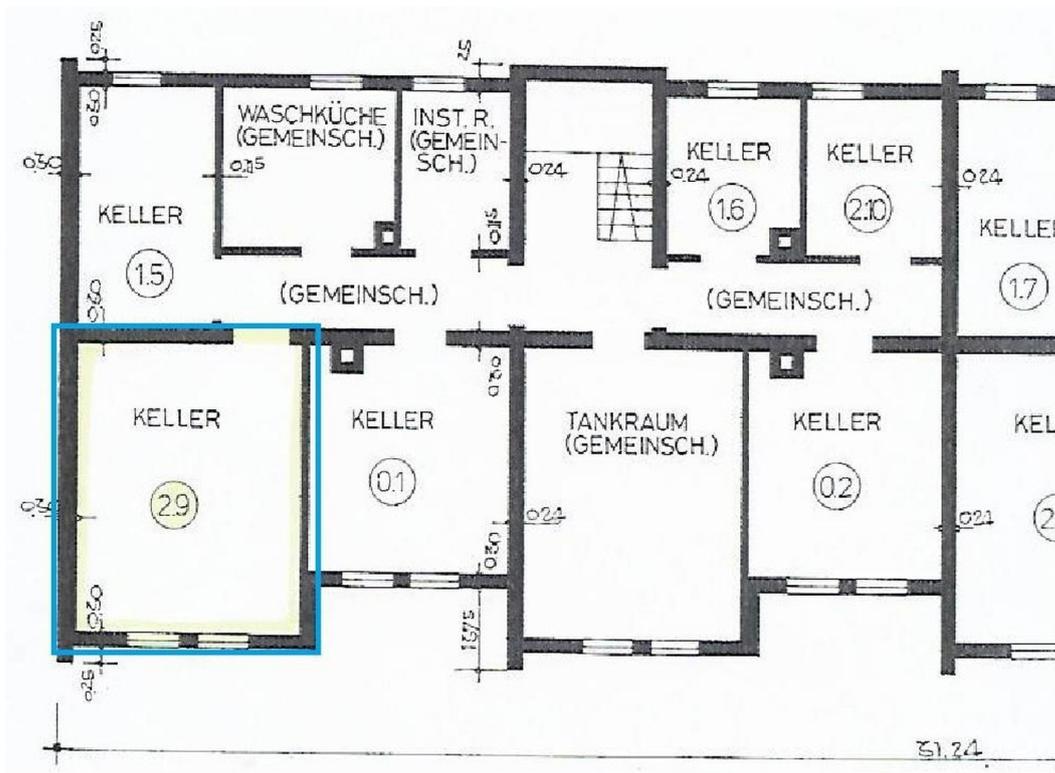
Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Kellerraum (Wohnung 2.9)