

# Exposé

## Wohnung in Kusterdingen-Mähringen

### Stilvolle 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen in sonniger Süd-West-Lage



Objekt-Nr. OM-428575

#### Wohnung

Verkauf: **318.000 €**

72127 Kusterdingen-Mähringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	72,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kusterdingen/Mähringen – im gepflegten 6-Familienhaus

In angenehm ruhiger und zugleich zentraler Lage von Kusterdingen/Mähringen befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung in einem gepflegten 6-Familienhaus. Eingebettet in eine gewachsene Wohnumgebung und mit idealer Süd-West-Ausrichtung, genießen Sie hier lichtdurchflutete Räume, eine freundliche Wohnatmosphäre und entspannte Stunden auf gleich zwei Balkonen.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine zeitlose Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen ein behagliches Wohngefühl.

Ob als wertstabile Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim – diese Immobilie vereint Wohnqualität, Lage und Nachhaltigkeit in idealer Weise.

## Ausstattung

Wohnungsdetails

- ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- zwei sonnige Balkone in Süd-West-Ausrichtung
- gepflegtes 6-Familienhaus
- gut vermietet

Die Ausstattung präsentiert sich solide und zeitlos:

- Parkett- und Fliesenböden
- Einbauküche bereits vorhanden
- Tageslichtbad mit Fenster
- separates WC
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- separate Waschküche
- PKW-Außenstellplatz

Die gelungene Raumaufteilung bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich, praktische Nebenräume sowie vielseitig nutzbare Zimmer für Wohnen, Arbeiten oder Gäste.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eigennutzung oder Kapitalanlage mit Perspektive

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen sowie langfristige Planungssicherheit – ideal für Anleger, die Wert auf eine solide und nachhaltige Investition legen.

Selbstverständlich eignet sich die Immobilie ebenso zur Eigennutzung.

## **Lage**

Mähringen zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Gemeinde Kusterdingen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung macht den Standort attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in bequemer Reichweite. Gleichzeitig laden Felder, Wiesen und Spazierwege direkt vor der Haustür zur Erholung ein.

Das Gebäude mit der angebotenen Wohnung liegt in zweiter Reihe - es handelt sich um eine äußerst ruhige Lage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Ausblick Balkon



# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Flur



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2



## A handwritten signature, possibly reading "J. H. G.", written in dark ink at the bottom left of the page.

