

# Exposé

## Wohnung in Östringen

**Sonnige 4-Zimmer-Familienwohnung am Feldrand – 2023  
top renoviert + DG-Ausbaureserve**



Objekt-Nr. OM-430033

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

76684 Östringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Feldrand: Diese 4-Zimmer-Obergeschosswohnung vereint Ruhe, Sonne und moderne Wohnqualität – in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen Sie ein helles Raumgefühl, Klimakomfort in mehreren Räumen sowie einen Süd-Balkon mit freiem Blick.

Das besondere Plus: Der zur Wohnung gehörende Dachboden bietet – je nach Abstimmung/ Planung – die Chance auf eine attraktive Wohnraumerweiterung. So entsteht perspektivisch Raum für eine großzügige Elternsuite, Homeoffice-Studio oder zusätzliche Kinderzimmer.

Die wichtigsten Werttreiber

- Feldrandlage: ruhig wohnen, freie Sicht, Natur direkt vor der Tür
  - Süd-Balkon (ca. 8,4 m<sup>2</sup>): unverbauter Blick und Sonne bis in die Abendstunden
  - Eigener Gartenanteil (ca. 80 m<sup>2</sup>): Platz für Lounge, Spielbereich, Hochbeete oder Grillabende
  - 4 Zimmer: perfekt für Familie, Homeoffice oder Gäste
  - Klimaanlage im Wohnbereich, Schlafzimmer und Kinderzimmer: angenehme Kühle im Sommer
  - 2023 renoviert: u. a. neue dreifach verglaste Fenster, elektrische Rolläden mit Fliegengitter, hochwertiger Vinylboden und modernes Tageslichtbad
  - Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne: zeitgemäß und familienfreundlich
  - Hobbyraum (ca. 25 m<sup>2</sup>): vielseitig nutzbar (z. B. Fitness, Werkstatt, Homeoffice oder Lager)
  - Kellerabteil inkl. Sanitärbereich: praktisch für Alltag und Hobby
  - Stellplatz plus massiv gemauerte Garage direkt am Haus
- Stellplatz plus massiv gemauerte Garage: zusammen zzgl. 15.000 €.

## Ausstattung

Küche und Mobiliar

Eine hochwertige Küche sowie vorhandenes Mobiliar können nach Absprache übernommen werden - ein echter Vorteil für alle, die sofort starten möchten.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Exklusiv zur Wohnung gehört ein ausbaufähiger Dachboden. Nach positiver Auskunft des Bauamts liegt eine schriftliche Zusage vor, dass Wohnraum und Gauben grundsätzlich erlaubt sind. Schätzungsweise können dadurch mindestens 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche gestaltet werden; je nach Planung und Gaubenausführung ist mutmaßlich sogar mehr Wohnfläche möglich.

Wasser- und Stromleitungen sind bereits ins Dachgeschoss gelegt.

---Bilder wurden teilweise nachbearbeitet/optimiert und private Gegenstände entfernt---

## **Lage**

Lage und Infrastruktur

- Ruhige Feldrandlage - in ca. 5 Minuten im Wald, am Feldweg Richtung Tierpark
- Bushaltestelle in ca. 5 Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig: dm, Kaufland, Penny, Lidl, etc.
- Arzt in der Nähe
- Grundschule, Realschule, Gymnasium im Ort

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Einfahrt zur Garage

# Exposé - Galerie



Exklusiver Garten



Exklusiver Garten

# Exposé - Galerie



Süd-Balkon



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche-Esszimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Kamin



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kellerabteil

# Exposé - Galerie

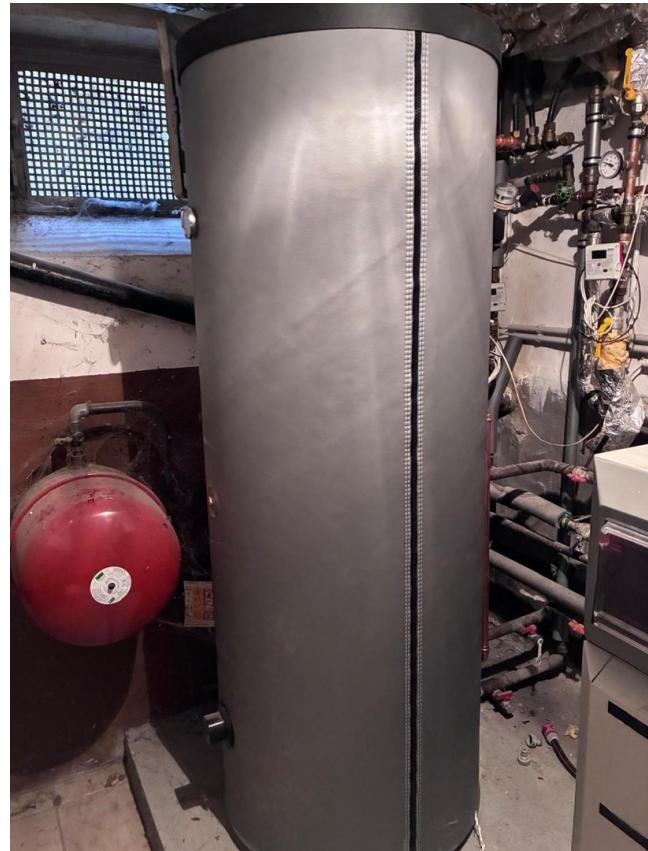


Keller WC



Waschraum

# Exposé - Galerie



Warmwasserspeicher



Ausbaureserve 50 qm Boden

# Exposé - Galerie



Garage



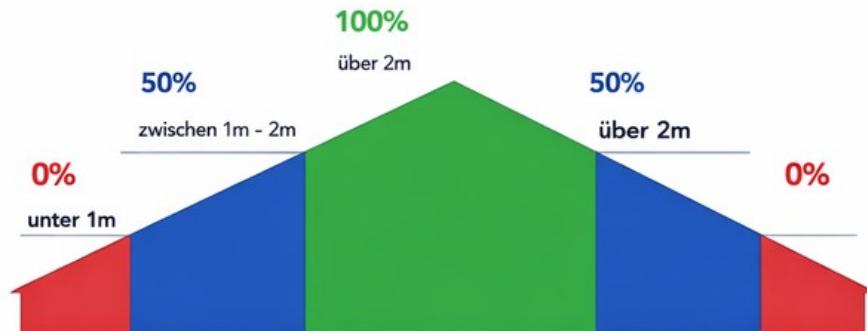
Exklusiver Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Exklusiver Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

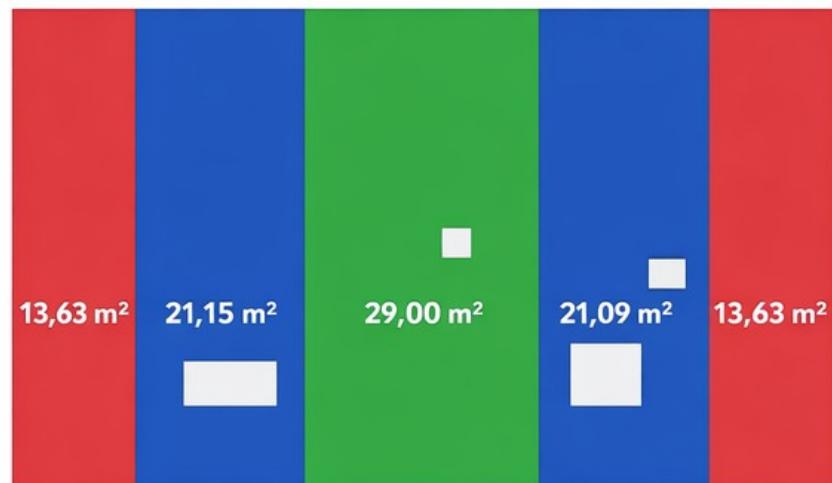


Wohnfläche unter 1m : **0 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche zwischen 1m - 2m :  **$21,15 \text{ m}^2 + 21,09 \text{ m}^2 : 2 = 21,12 \text{ m}^2$**

Wohnfläche über 2m : **29,00 m<sup>2</sup>**

Gesamte Wohnfläche : **50,12 m<sup>2</sup>**



Dachgeschoss Ausbaupotenzial

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung