

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberstenfeld

### Komplett renovierte 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon incl. Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-431153**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieterich

Kleiststraße 11  
71720 Oberstenfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	4,25 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche, helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (6 Wohneinheiten) in Oberstenfeld. Die Wohnung besticht durch ihre vollständig neu renovierte Innenausstattung und bietet ein gemütliches Wohnambiente. Alles ist neu: Bad incl. kompletter Sanitärausstattung, Böden, Türen, Wände mit neuem Rauputz, ... Man hat das Gefühl eine Neubauwohnung zu betreten. Ein Balkon lädt zum Verweilen ein und ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Autoabstellplatz ist ebenfalls vorhanden und rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler an den Höchstbietenden.

Der Mindestpreis liegt bei 170.000 Euro.

Besichtigungen erfolgen erst nach Vorlage eines entsprechenden Bonitätsnachweises.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Umgebung

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Oberstenfeld, das durch eine durchmischte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die gewachsene Nachbarschaft bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Paare oder Familien, die Wert auf eine ruhige, naturnahe Lage legen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Oberstenfeld, das rund einen Kilometer entfernt liegt. Dort finden sich unter anderem eine Bäckerei, eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen. Ein EDEKA-Markt ist in rund drei Minuten Fahrzeit erreichbar, der den täglichen Einkauf bequem ermöglicht. Ein Kindergarten Hauäcker liegt nur etwa 170m entfernt und ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, die örtliche Grundschule liegt in etwa 1,5 Kilometern Entfernung. Darüber hinaus, verfügt Oberstenfeld mit Gronau und Prevorst über sechs Kindertagesstätte

Freizeit- und Kulturangebote

Oberstenfeld liegt am Fuße des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald und bietet durch die umgebenden Weinberge, Wälder und Wanderwege vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Besonders beliebt sind Spaziergänge rund um die Burg Lichtenberg oder durch das Bottwartal. Für sportlich Aktive stehen das Mineralfreibad Oberes Bottwartal sowie mehrere Sportvereine, darunter der TSV Oberstenfeld, zur Verfügung. Fitnessstudios und weitere Freizeitangebote finden sich im nahen Steinheim oder Beilstein. Kulturell wird in Oberstenfeld ein abwechslungsreiches Programm geboten – darunter das traditionelle Straßenfest und Weihnachtsmärkte. Für Familien interessant sind zudem die Kinder- und Jugendangebote in der örtlichen Bücherei und im Vereinsleben.

Anbindung ÖPNV & PKW

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kreuzstraße Oberstenfeld“ ist etwa 300 Meter entfernt und fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Auffahrten zur Bundesstraße B328 und zur Autobahn A81 bei Ilsfeld sind jeweils in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Hauptbahnhof Heilbronn liegt etwa 33 Autominuten entfernt und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Bahnhof in Marbach bietet regelmäßige Verbindungen nach Stuttgart über Ludwigsburg sowie nach Backnang. Zusätzlich sorgt ein gut getakteter Busverkehr für eine bequeme Erreichbarkeit des Bahnhofs und der umliegenden Orte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie

Meiteigentumsanteile		in
-----		
Wohnung Nr.5 Dachgeschoss		
-----		
Wohnfläche		
-----		
WohnenEssen		
Schlafen	19.05	qm
Küche	8.64	qm
Diele	5.40	qm
Bad	4.62	qm
Balkon	2.61	qm
	2.17	qm
-----		
	42.49	qm
- 2% Putz	0.85	qm
-----		
Wohnfläche 5	41.64	qm
-----		
Nutzfläche Dachgeschoss		
-----		
Keller 5	4.33	qm
- 2% Putz	0.08	qm
-----		
Nutzfläche 5	4.25	qm
-----		
Wohn-und Nutzfläche 5	45.89	qm
-----		

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

