

Exposé

Maisonette in Salach

**Stilvolle 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachloggia
– 94 m² – renoviert (2024) – Privatverkauf**



Objekt-Nr. OM-431809

Maisonette

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Klein

73084 Salach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete und im Jahr 2024 umfassend renovierte 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie ein besonderes Wohnambiente über zwei Ebenen.

Im unteren Bereich befindet sich der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachloggia, die zum Entspannen einlädt. Die moderne Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Über eine stilvolle Treppe aus Echtholz-Wildeiche gelangen Sie in das obere Geschoss. Dort erwarten Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie eine offene Galerie, die sich ideal als Arbeitsbereich, Leseecke oder zusätzlicher Wohnraum eignet.

Die Wohnung ist durchgehend mit hochwertigem Echtholz-Wildeichenparkett ausgestattet; auch die Treppe wurde passend in Wildeiche gefertigt und unterstreicht den warmen, eleganten Charakter der Immobilie.

Energieausweis (Verbrauchsausweis):

- Endenergieverbrauch: 110,52 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: D
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas H
- Baujahr laut Energieausweis: gemäß Ausweis
- Ausstellungsdatum: 18.11.2013

Highlights im Überblick:

- 3,5 Zimmer auf ca. 94 m² Wohnfläche
- Maisonette über zwei Ebenen
- Dachloggia
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Offene Galerie
- Hochwertiges Echtholz-Wildeichenparkett
- Treppe in Wildeiche
- Einbauküche mit Elektrogeräten inklusive
- 2024 komplett renoviert
- Hausgeld ca. 300 € monatlich
- Separater Tiefgaragenstellplatz optional für 10.000 €

Die Wohnung wird privat verkauft. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von 73084 Salach und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Aldi, dm und Edeka befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ebenso sind Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen bequem fußläufig erreichbar. Der Bahnhof liegt ebenfalls in angenehmer Gehweite und bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Bundesstraße B10 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Göppingen, Stuttgart und Ulm. Damit ist auch für Berufspendler eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleistet.

Die Lage vereint zentrales Wohnen mit einer hervorragenden Nahversorgung und optimaler Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,52 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



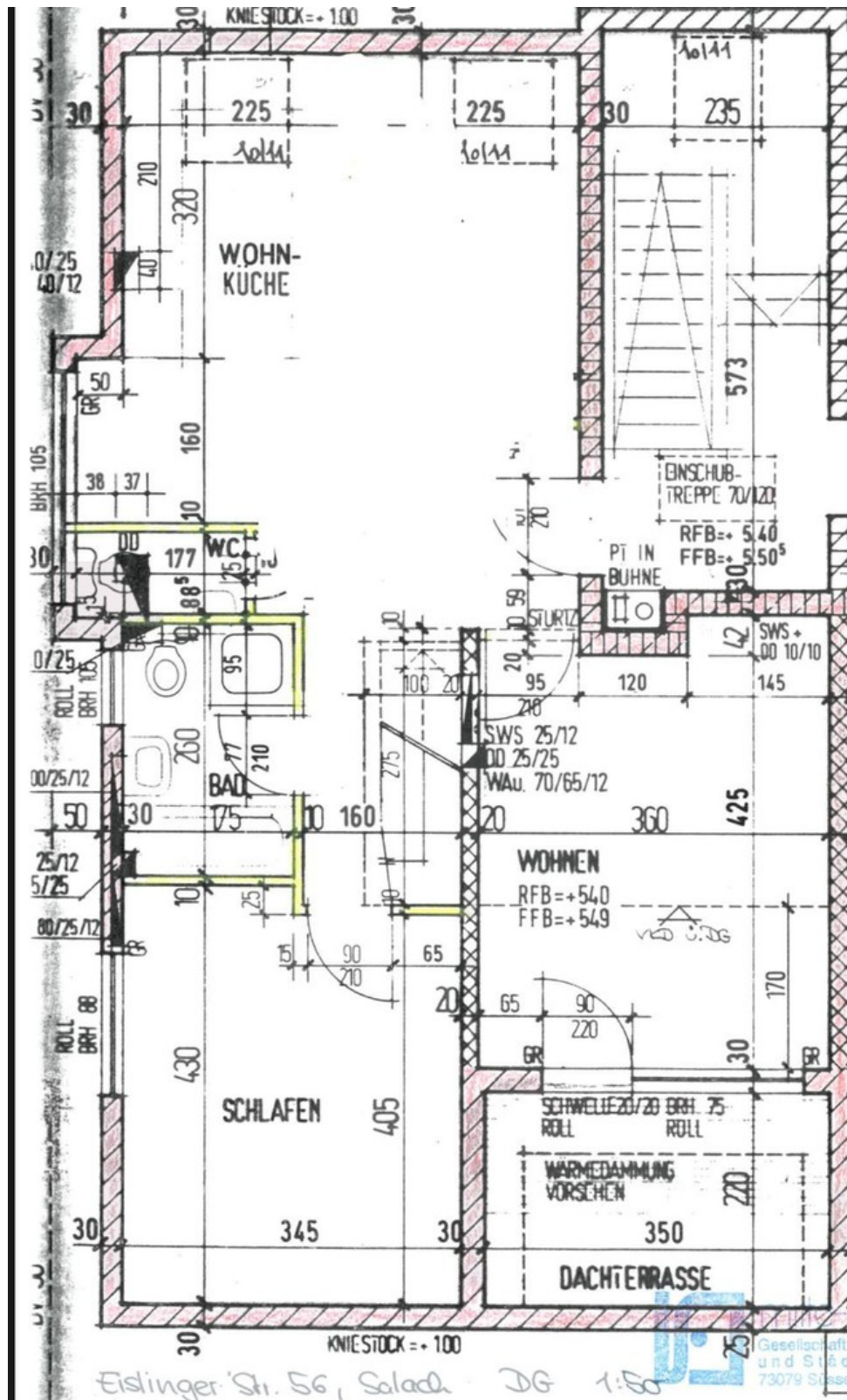
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



The floor plan shows a rectangular unit with the following features and dimensions:

- Rooms and Dimensions:**
 - ZIMMER (Bedroom):** 288 x 275. Includes a window with dimensions 105 and 584. A yellow circle with the number 24 is located near the room.
 - BAD/WC (Bathroom/Toilet):** 200 x 230. Includes a toilet and a bathtub.
 - DU/WC (Dressing Room/Toilet):** 220 x 230. Includes a toilet.
 - GAL (Balcony):** 337 x 170.
- Structural Details:**
 - Kniestock h= 85:** Indicated at the top and bottom of the unit.
 - Kniestock h= 67⁵:** Indicated at the bottom of the unit.
 - WWS 25/15 ü. RFB:** Water supply and heating connection.
 - Einschub-treppe 70/120:** Staircase dimensions.
 - PT:** Possibly a partition or door threshold.
- Dimensions and Measurements:**
 - Overall width: 195.
 - Overall depth: 110.
 - Room dimensions: 200, 230, 220, 235, 360, 482, 337, 170, 120, 115, 145, 100, 79, 156, 105, 584, 288, 275, 217, 211, 77, 95, 42, 30, 10, 23, 57, 195, 110, 10, 30, 12, 10, 25/12, 30, 235, 120, 100, 360, 170, 57, 195.
- Handwritten Notes:**
 - EISLINGER STR. 56, SALACH:** Address.
 - STUDIO:** Unit type.
 - 1.50:** Possibly a price or area measurement.
 - Ge. 20/9/96:** Date.
- Logo and Text:**
 - mitte-fils-plan:** Logo of the company.
 - Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH:** Full name of the company.
 - 73079 Süssen, Tobelstraße 6:** Address of the company.