

Exposé

Dachgeschosswohnung in Weinstadt

Lichtdurchflutete 98 m² Dachgeschosswohnung mit 3,5 Zimmer - Dachterrasse - Aufzug



Objekt-Nr. OM-433458

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **590.000 €**

71384 Weinstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2012 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,50 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 98,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 3,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Holzpellets | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte, ca. 98 m² große Dachgeschosswohnung in einem im Jahr 2012 errichteten Mehrfamilienhaus in Weinstadt-Beutelsbach. Das Gebäude wurde von einem regionalen Bauträger in solider Bauweise erstellt und umfasst insgesamt neun Wohneinheiten – eine angenehme und überschaubare Hausgemeinschaft.

- Wohnung inkl. Küche und Badausstattung - SOFORT bezugsfertig -

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige, gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Helle Fliesenböden unterstreichen den modernen Charakter und sorgen für ein einheitliches, gepflegtes Erscheinungsbild.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offenen Strukturen in Verbindung mit den hohen Decken schaffen ein besonders angenehmes, luftiges Raumgefühl.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodenebene Dusche, ein großzügigen Waschtisch mit Unterschrank, eine Nische für Waschmaschine und Trockner und eine Eckbadewanne.

Ein breiter, teilweise überdachter Balkon mit geschützter Sitznische erweitert den Wohnbereich ins Freie. Hier findet sich ausreichend Platz für einen Ess- oder Loungebereich. Der Blick auf die Weinberge des Remstals unterstreicht die attraktive Wohnlage.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Ein Aufzug verbindet die Tiefgarage komfortabel und stufenlos mit der Wohnebene. Beheizt wird das Gebäude über eine umweltfreundliche zentrale Holzpellettheizung.

Ausstattung

Die im Jahr 2012 erbaute Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und auf langfristige Wohnqualität ausgelegte Ausstattung. Eine offene Einbauküche mit Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Fußbodenheizung in allen Räumen sowie 3-fach verglaste, teilweise bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima und gute Wärme- und Schalldämmung. Rollläden (teilweise elektrisch) sowie eine Markise auf der Dachterrasse sind ebenfalls vorhanden.

Das Tageslichtbad ist mit Eckbadewanne, WC und bodengleicher Dusche ausgestattet und bietet zudem Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum. Hochwertige Fliesenböden, eine Videosprechanlage, ein Kellerraum mit separatem Stromzähler sowie ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus und Aufzug runden das Angebot ab. Ein Hausmeisterservice sorgt für die laufende Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung mit Holzpellets. In Kombination mit der Fußbodenheizung und 3-fach-Verglasung ergibt sich eine effiziente und zeitgemäße Energienutzung (Energieeffizienzklasse B).

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand, wird fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Es besteht kein Renovierungsstau und die Hausgemeinde hat ein ausreichendes Puffer.

Das Haus erhält im März 2026 einen neuen Anstrich.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkaufspreis versteht sich inkl. Küchen und Badausstattung zzgl. 30.000 € für den großen Einzel-Tiefgaragenstellplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich zentrumsnah in einem gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Beutelsbach der Großen Kreisstadt Weinstadt.

Die Infrastruktur ist sehr gut und größtenteils fußläufig erreichbar: Die S-Bahn-Station Beutelsbach (Linie S2 Richtung Stuttgart/Schorndorf) liegt nur etwa 350 m entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt, zur Messe und zum Flughafen. Über die nahegelegene B29 besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz und die Autobahn A8.

Verschiedene Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich in komfortabler Nähe. Auch Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß gut erreichbar. Der historische Ortskern von Beutelsbach mit Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittel, Bäckerei, Metzgerei und weiteren Dienstleistern liegt ebenfalls nur fünf Gehminuten entfernt.

Auch die umliegenden Weinberge und Naherholungsflächen sind bereits nach wenigen hundert Metern erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, fußläufig erreichbarer Infrastruktur und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht diesen Standort sowohl für Berufspendler als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 88,00 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kind



Büro / Kind

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer / Abstellraum



Bad

Exposé - Galerie



Bad



begehbbare Dusche

Exposé - Galerie

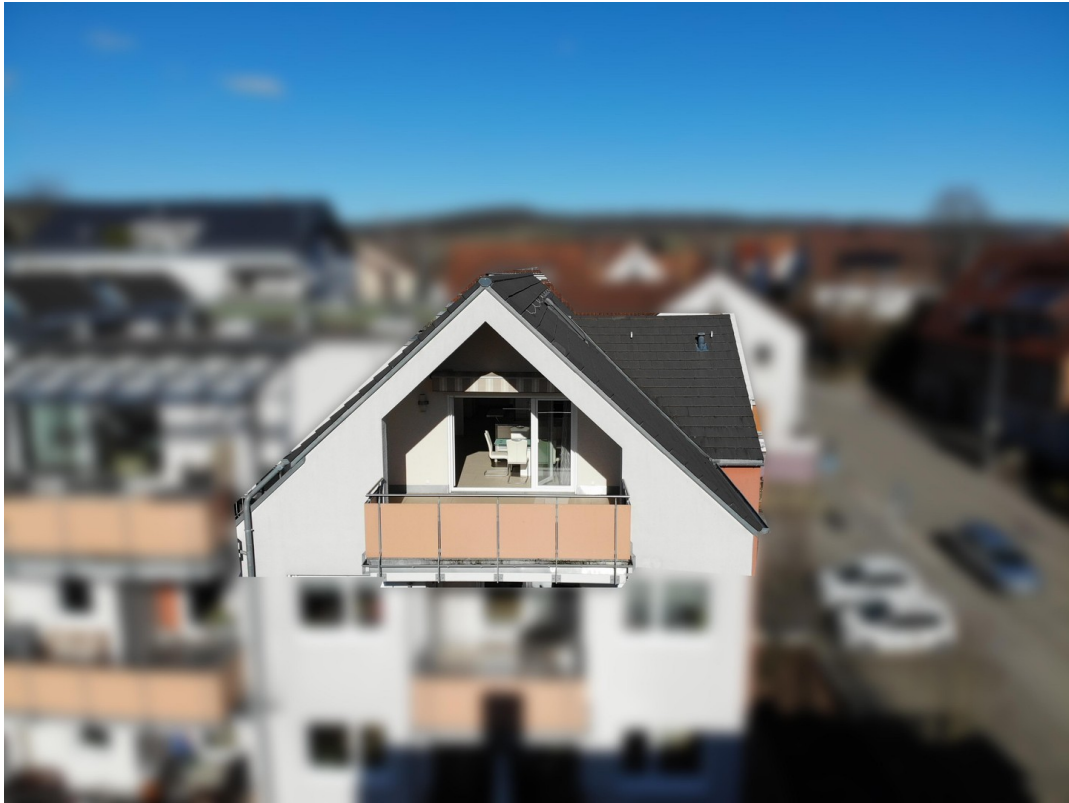


Eckbadewanne



Ausblick

Exposé - Galerie



Luftansicht



Luftansicht

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Videosprechanlage

Exposé - Galerie



Aufzug



Kellerraum

Exposé - Galerie



sicherer Garagenstellplatz

Exposé - Grundrisse

