

Exposé

Wohnung in Erdmannhausen

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in 71729 Erdmannhausen – Ideal für Paare oder kleine Familien



Objekt-Nr. OM-433943

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Zahn

71729 Erdmannhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	407 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1993 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und die attraktive Lage in 71729 Erdmannhausen – nur ca. 6 Gehminuten vom S-Bahnhof entfernt.

Auf rund 74 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche mit Einbauküche (Einbau 2017) inklusive Elektrogeräten sowie ein Tageslichtbad. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und ist mit einer elektrischen Markise (2018) sowie einer Insektenschutz-Schwingtüre (2023) ausgestattet.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminatboden (Sockelleisten erneuert 2017) ausgestattet, Küche und Bad sind gefliest. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelisolierverglasung.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein Kellerraum
- eine gemeinschaftliche Waschküche
- ein Fahrradkeller
- ein Stellplatz im Freien (im Kaufpreis enthalten)

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 407,00 € und beinhaltet unter anderem Heizkosten, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Rücklagen sowie den Fernsehanschluss.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab Juli 2026 bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Der Kaufpreis beträgt 270.000 € inklusive Außenstellplatz.

Der Verkauf erfolgt privat und somit provisionsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide, moderne Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen ist heller Laminatboden verlegt (Sockelleisten 2017 erneuert), Küche und Bad sind gefliest.

Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet; das WC wurde erst im vergangenen Jahr erneuert.

Der Balkon mit elektrischer Markise (2018) sowie Insektenschutz-Schwingtüre (2023) bietet zusätzlichen Komfort. Die Einbauküche (Einbau 2017) inklusive Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Ein Kellerraum, gemeinschaftliche Waschküche, Fahrradkeller sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Erdmannhausen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg. Die Wohnung liegt an einer Durchfahrtsstraße mit Tempolimit 30

km/h, wodurch eine gute Erreichbarkeit mit gleichzeitig verkehrsberuhigtem Charakter gewährleistet ist.

Der Standort ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger, da er eine hervorragende Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität verbindet.

Ein großer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der S-Bahnhof Erdmannhausen ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar. Von hier aus besteht Anschluss an die S4 in Richtung Stuttgart sowie Backnang – ideal für Pendler.

Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Banken sowie eine Apotheke befinden sich direkt im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Familien profitieren von einem sehr guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten sowie die Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule) befinden sich direkt in Erdmannhausen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Marbach am Neckar oder Ludwigsburg angesiedelt und gut erreichbar.

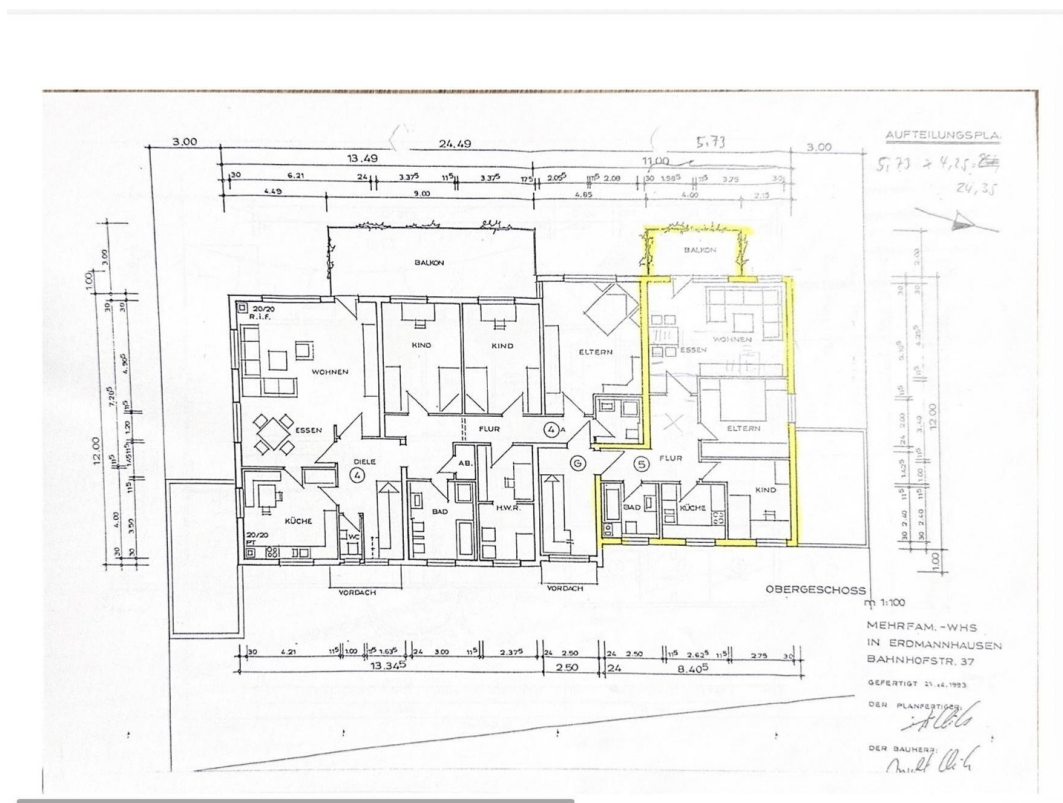
Neben der guten Infrastruktur bietet Erdmannhausen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie ein aktives Vereinsleben tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei. Die naturnahe Umgebung mit Feldern und Wiesen lädt zu vielfältigen Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten ein.

Insgesamt verbindet diese Lage zentrale Erreichbarkeit mit einer familienfreundlichen Umgebung und guter Anbindung an die Region Stuttgart.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

