

Exposé

Erdgeschosswohnung in Altdorf

Moderne 4-Zi.-Gartenwohnung mit Terrasse in Westlage – Hybrid-Heizung – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-435271

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **610.000 €**

71155 Altdorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 113 m² Wohnfläche und eigenem Gartenanteil befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Altdorf im Erdgeschoss eines gepflegten, massiv errichteten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, hohen Alltagskomfort und zukunftssichere Energieeffizienz in besonders attraktiver Weise. Der durchdachte Grundriss, die helle Wohnatmosphäre und die sonnige Westausrichtung schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Käufer mit Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein freundliches, kommunikatives Wohngefühl. Alle Räume sind angenehm geschnitten und vielseitig nutzbar – zum Beispiel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Gartenanteil, die von zwei Räumen aus zugänglich ist und den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

Die Westausrichtung sorgt für viel Licht sowie angenehme Nachmittags- und Abendsonne.

Auch beim Wohnkomfort überzeugt die Wohnung:

Der Zugang erfolgt barrierearm über den Hauseingang, die Terrasse oder bequem von der Tiefgarage mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnung.

Das erleichtert den Alltag spürbar – ob beim Transport von Einkäufen, Gepäck oder Gartenzubehör.

Ein weiterer wesentlicher Mehrwert liegt in der energetischen Qualität des Gebäudes. Durch die umfassende Modernisierung der Wärmeerzeugung in den Jahren 2023–2024 wurde die Immobilie technisch auf ein zukunftsorientiertes Niveau angehoben.

In Kombination aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A. Der sehr niedrige Energiebedarf von 35,6 kWh/(m²a) ist ein klarer Vorteil im Hinblick auf langfristige Energiekosten und Werthaltigkeit.

Energieangaben:

Wärmeerzeugung vollständig saniert 2023–2024

Hybrides Energiesystem aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie

Energiebedarf: 35,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse A

Baujahr Gebäude: 2012

Zustand & Wohnanlage

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten, gepflegten Zustand und ermöglicht einen zeitnahen Einzug. Die Wohnanlage überzeugt durch ein ruhiges und angenehmes Umfeld mit gewachsener Nachbarschaft. Regelmäßige Instandhaltungen sowie ein Hausmeisterservice tragen zum dauerhaft gepflegten Erscheinungsbild und zur nachhaltigen Werterhaltung der Gemeinschaftsbereiche bei.

Ausstattung

- Terrasse mit Gartenanteil in sonniger West-Ausrichtung
- Elektrische Premium-Vollkassettenmarkise von WEINOR mit zusätzlichem vertikalen Volant-Plus für Sonnen- und Sichtschutz
- Barrierefreier Zugang, Aufzug von der Tiefgarage

- Energieeffiziente Fußbodenheizung in Niedertemperaturtechnik, individuell in jedem Raum steuerbar
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- Separates Gäste-WC mit allen Anschlüssen (derzeit als Abstellraum genutzt)
- Einbauküche
- Großzügiger Flur mit Garderobebereich
- Laminat- und Fliesenböden
- Wohnungs- und Innentüren mit Rundkante, CPL-Dekoroberfläche „OviTop Samtesche Weiß“ in strukturierter Holzoptik, Türbeschläge Serie „Amsterdam“ aus Edelstahl von HOPPE
- Mückenschutzgitter im Bad und Schlafzimmer
- Abschließbarer Kellerraum
- Wettergeschützter Stellplatz in abschließbarer Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Fahrradraum

Internet / Telekommunikation:

Die Wohnung ist an einen Glasfaseranschluss angeschlossen, wodurch ultraschnelle Internetgeschwindigkeiten möglich sind. Alternativ stehen am Standort DSL- und Kabelanschlüsse in hoher Leistung (bis 1000 Mbit/s) zur Verfügung. Netzwerksteckdosen und SAT-Anschluss in jedem Zimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bezugsfrei nach Vereinbarung

Lage

Altdorf ist ein gefragter Wohnort im Landkreis Böblingen und bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind im Ort vorhanden.

Die Nähe zum Naturpark Schönbuch eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Diele - Flur



Garderobe

Exposé - Galerie

4-Zimmer Gartenwohnung

Wohnen/Essen	34 m ²
Küche	6,4 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Kind	14,0 m ²
Arbeit	14,8 m ²
Bad	9,4 m ²
Diele	8,3 m ²
Flur	2,9 m ²
Gäste-WC	1,8 m ²
Garderobe	2,0 m ²
Terrasse (30 m ²)	5 m ²
Wohnfläche DIN	113 m ²
Gartenfläche	50 m ²



Exposé - Grundrisse

4-Zimmer Gartenwohnung

Wohnen/Essen	34 m ²
Küche	6,4 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Kind	14,0 m ²
Arbeit	14,8 m ²
Bad	9,4 m ²
Diele	8,3 m ²
Flur	2,9 m ²
Gäste-WC	1,8 m ²
Garderobe	2,0 m ²
Terrasse (30 m ²)	5 m ²
Wohnfläche DIN	113 m ²
Gartenfläche	50 m ²

