

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gütlingen

Lichtdurchflutetes Wohnglück in Gütlingen



Objekt-Nr. OM-435904

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

72218 Gütlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	208 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.05.2026	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Bestlage von Wildberg-Gültlingen. Auf ca. 65 m² erwartet Sie eine helle, einladende Wohlfühlatmosphäre. (vermietet bis 30.4.2026, frei zum Kauf ab 1.5.2026)

Das Highlight: Die beiden Dachfenster bieten Ihnen einen traumhaften, unverbauten Südblick direkt ins Grüne – hier können Sie die Natur schon beim Hinaus sehen erahnen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus (Baujahr 1997) und besticht durch einen klugen Grundriss sowie einen sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung im Überblick

- **Wohlfühlklima:** Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und maximale Freiheit bei der Möbelstellung sorgt (keine störenden Heizkörper!).

Wohn-/Esszimmer: Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und dank FBH besonders behaglich.

Schlafzimmer: Ruhig gelegen mit angenehmer Bodenwärme.

Badezimmer: Wellness-Faktor inklusive – das Vollbad mit Dusche und Wanne profitiert ebenfalls von der Fußbodenheizung.

Gäste-WC: Separates WC für zusätzlichen Komfort.

- **Stellplatz:** Ein eigener Pkw-Stellplatz direkt im Hof.
- **Stauraum:** Privater Kellerraum sowie gemeinschaftliche Waschküche/Trockenraum.
- **Energie:** Effiziente Gas-Zentralheizung, Energieausweis (Klasse C) liegt vor.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage: Idylle trifft Anbindung

Die Wohnung liegt ideal am Ende einer ruhigen Sackgasse in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet.

- **Natur pur:** Nur wenige Schritte entfernt laden Wiesen und Felder zu Spaziergängen am Rande des Schwarzwalds ein.
- **Infrastruktur:** Kindergarten, Restaurant und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Das nahegelegene Calw-Stammheim sowie Wildberg bieten Schulen (z.B. Maria-von-Linden-Gymnasium), Freibäder und eine umfassende medizinische Versorgung.
- **Mobilität:** Perfekt für Pendler! Die Städte Calw, Nagold und Herrenberg sind schnell erreicht. Auch die Anbindung an den Großraum Stuttgart macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

