

Exposé

Wohnung in Lichtenau

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung (ca. 104 m² Wfl.,
Einbauküche) in ruhiger, zentraler Lage von Lichtenau!**



Objekt-Nr. OM-436367

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Nikolai Braun
Mobil: 0163 4827286

77839 Lichtenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, ca. 104 m² große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten und verfügt über 3 Schlafzimmer, einen sehr großen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie über ein separates Gäste-WC. Der ca. 12 m² große Balkon ist nach Osten ausgerichtet und sowohl vom Wohnzimmer, vom Schlafzimmer als auch von einem der beiden Kinderzimmer aus zugänglich. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in Richtung Schwarzwald.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren sehr umfangreich renoviert und modernisiert. In allen Räumen wurden hochwertige und großformatige Feinsteinzeug-Fliesen verlegt, Bad und Gäste-WC wurden komplett erneuert, es wurden neue Zimmertüren eingebaut und die gesamte Wohnung wurde neu tapeziert und gestrichen.

Auch die alte Öl-Heizung durch schon durch eine neue, sparsame und umweltschonende Pellets-Heizung ersetzt, was sich seither stark an den Heizkosten bemerkbar macht. Profitieren Sie auch davon, dass auf Holzpellets keine CO₂-Steuer erhoben wird.

Im Jahr 2019 wurden zudem noch die Wohnungseingangstüren der sechs Wohnungen und im Jahr 2020 die Garagentore ausgetauscht.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Abstellraum im Keller sowie eine geräumige Einzelgarage.

Ein Wasch- und Trockenraum im Keller steht den sechs Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ausstattung

Die sehr gut erhaltene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten

Die Wohnung verfügt ebenfalls bereits über einen Glasfaseranschluss.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf der Wohnung erfolgt direkt vom Eigentümer. Daher fällt keine Vermittlungsprovision für den Käufer an. Sie sparen somit ca. 9.500 €.

Lage

Zentrale, aber dennoch ruhige Lage im Ortskern von Lichtenau, in angenehmer Nachbarschaft.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich / Zugang zur Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

Exposé - Grundrisse

