

# Exposé

## Wohnung in Pfedelbach

### CHARMANTE EIGENTUMSWOHNUNG -PROVISIONSFREI- von Privat



Objekt-Nr. OM-438327

#### Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Im Löwengarten 14  
74629 Pfedelbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,72 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	179 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Jahr 2000 in attraktiver, ruhiger Lage einer Sackgasse von Pfedelbach.

Mit rund 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und ein außergewöhnlich - wohnliches Ambiente.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Von hier aus gelangt man direkt

auf den Balkon mit Markise, die einen schönen Blick in die Umgebung bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Büro oder Gästezimmer eignet und auch einen Zugang auf den Balkon hat, befindet sich auch auf dieser Seite.

Die Küche ist offen und funktional geschnitten, sie bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und verfügt über ein Fenster das für Tageslicht und gute Belüftung sorgt.

• bei Interesse kann die Küche und die Markise übernommen werden - ideal für alle die ohne großen Aufwand sofort einziehen möchten.

Vom zentralen Flur aus erschließen sich weiter alle Räume die sinnvoll aufgeteilt sind, in ein nördlich gelegenes Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer. Ein Tageslicht Bad mit Duschkabine, Badewanne, Toilette und Waschbecken.

Für den Besuch steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

Der gesamte Wohnbereich ist mit Parkett, Fliesen und im Schlafzimmer mit Korkboden ausgelegt.

Zur Wohnung gehört auch ein

abgeschlossener Kellerraum und viele Gemeinschaftsräume:

- Waschküche
- Fahrradraum
- Trockenraum
- Zwei Hobbyräume

Ein weiteres Highlight ist eine eigene, geschlossene, separate Garage.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Stiel auf ideale Weise - perfekt für Käufer die Wert auf Licht, Wohnqualität und ein gepflegtes Umfeld legen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, gerne auch am Wochenende.

Wir nehmen uns dann viel Zeit, um Ihnen in aller Ruhe alles zu zeigen und alle Fragen zu beantworten.

"EINMAL SEHEN, IST BESSER ALS HUNDERT MAL LESEN"

Wir freuen uns auf Sie und auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Familie Capkin

## **Lage**

Pfedelbach ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten von Baden Württemberg, 2 Km südlich von Öhringen.

Die Gemeinde verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und Sparkassen, alles sehr bequem erreichbar.

Auch das Wohnumfeld überzeugt mit einer guten Infrastruktur.

Mit Grundschule - Werkrealschule + Realschule - und mit Kindergärten ist Pfedelbach gut versorgt.

Es gibt zwei gemeindeeigene, sowie einen katholischen Kindergarten.

Im Kindernest Nord-West wird seit 2011 neben der Ganztagesbetreuung auch Kleinkinderbetreuung angeboten.

Busse des Nahverkehrs Hohenlohekreis verkehren zwischen Pfedelbach sowie seinen Teilorten und dem Bahnhof in Öhringen, an dem auch die Stadtbahn hält.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie







# Exposé - Grundrisse

