

# Exposé

## Wohnung in Pleidelsheim

**289.000 € all-in inkl. TG | 3,5 Zi | 78 m<sup>2</sup> | SW-Balkon |  
sofort frei**



Objekt-Nr. OM-444598

### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Shaath

Max-Eyth-Str. 36  
74385 Pleidelsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	247 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf (provisionsfrei) sofort bezugsfrei. 289.000 € inkl. TG-Einzelstellplatz. Helle 3,5-Zimmer-Wohnung (ca. 78 m<sup>2</sup>) im 1. OG mit Südwest-Balkon und Blick ins Grüne.

Besichtigungen nach Vereinbarung (auch unter der Woche abends) kurze Nachricht genügt.

Aufteilung: Wohnzimmer mit Balkonzugang, Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer (Kinderzimmer/Büro), separate Küche und Bad mit Badewanne sowie separater Dusche.

Energieausweis: Verbrauchsausweis 96,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse C, Energieträger Gas.

Energetische Maßnahmen: Heizkessel erneuert (2019), Fassade gedämmt (WDVS 2023). Hinweis: Der Energieausweis basiert auf Daten vor der Fassadendämmung.

Ausstattung:

- Südwest-Balkon mit Abendsonne und unverbautem Blick ins Grüne
- Glasfaser-Verkabelung in den Wohnräumen vorbereitet
- Fliesen in Küche und Bad
- Laminat in den restlichen Wohnräumen + Flur
- Fassade energetisch saniert (WDVS, 2023)
- Neuer Heizkessel (2019) der Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz (kein Parkplatzsuchen) bereits im Preis enthalten
- Privater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ruhiges Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten
- Hausmeisterservice (keine Kehrwoche)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen: Sehr gerne nach Vereinbarung (auch unter der Woche abends möglich). Eine kurze Nachricht genügt – ich melde mich zeitnah mit Terminvorschlägen. Bitte nennen Sie kurz Name + Telefonnummer zur Terminabstimmung.

Hausgeld/WEG (transparent): Im Feld „Hausgeld“ ist der laufende Bewirtschaftungsanteil mit 247 €/Monat angegeben. Zusätzlich besteht aktuell ein WEG-Darlehensanteil für die bereits umgesetzte Fassadendämmung (WDVS 2023) von ca. 240 €/Monat (bis 2033). Unterlagen (Wirtschaftsplan/Protokolle/Rücklagen) sende ich gern vorab bei ernsthaftem Interesse.

Ihr Vorteil:

Die energetische Sanierung des Gebäudes ist bereits vollständig umgesetzt. Der Tilgungsanteil im Hausgeld entfällt ab 2033, wodurch sich das monatliche Hausgeld deutlich reduziert. Die tatsächlichen laufenden Kosten der Wohnung sind somit vergleichsweise niedrig.

Hinweis: Privatverkauf – bitte keine Makleranfragen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Pleidelsheim (Max-Eyth-Straße).

Pleidelsheim bietet eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege:

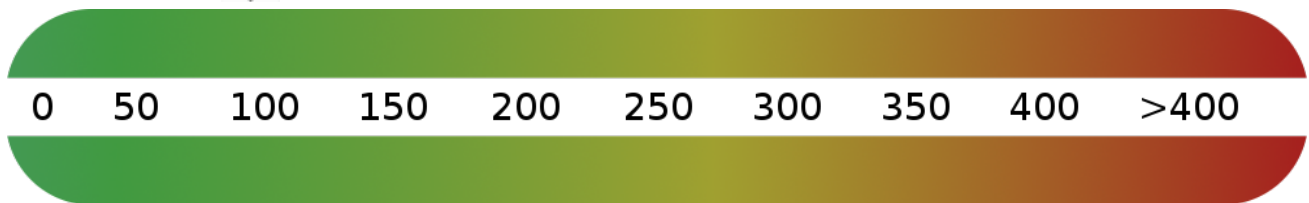
- Verkehr: Schnelle Anbindung an die A81 (Richtung Stuttgart / Heilbronn), gute Busverbindungen nach Ludwigsburg und Freiberg (S-Bahn)
- Einkauf & Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, Friseur, Apotheken und Ärzte direkt im Ort
- Familie & Bildung: Kindergärten und Grundschule in Pleidelsheim, weiterführende Schulen in den Nachbarorten
- Freizeit & Natur: Nähe zum Neckar und zu den umliegenden Weinbergen – ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einrichtungsbsp.

# Exposé - Galerie

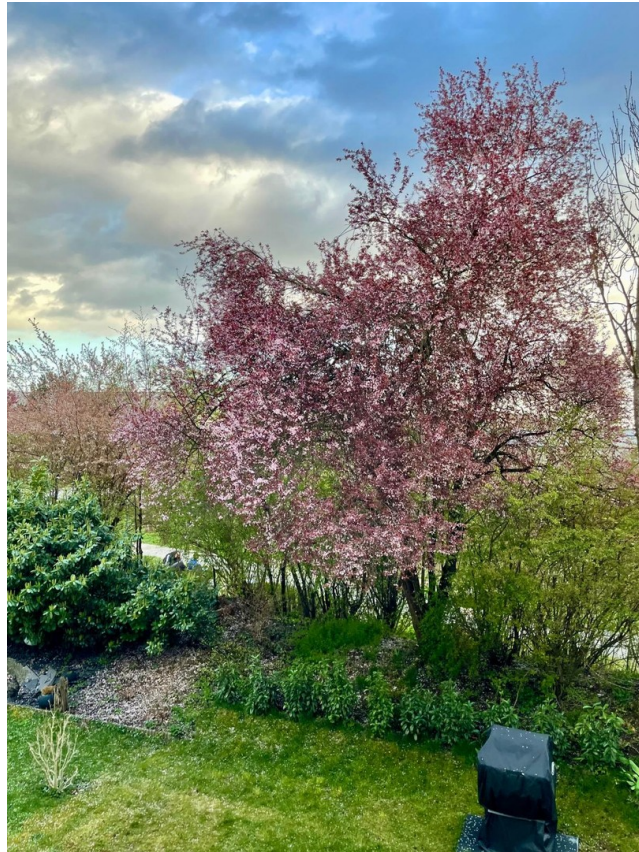


Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Aussicht



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss