

Exposé

Erdgeschosswohnung in Spaichingen

**Zentrale 3,5-Zi.-EG-Wohnung, 92m², barrierefrei TG-
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-445231**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Marsula

Kirchstr 8/3
78549 Spaichingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	450 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neuwertige, barrierefreie und hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Spaichingen.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen und gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Der Erstbezug erfolgte im Dezember 2019, entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Da die Wohnung derzeit von uns selbst bewohnt wird, wurde sie laufend sorgfältig behandelt und mit viel Wertschätzung gepflegt.

Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus Erdgeschosslage, barrierearmem bzw. stufenlosem Zugang, Terrasse, Gartenmitnutzung und hochwertiger Ausstattung. Genau diese Mischung ist am Markt nur selten zu finden und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, ein Tiefgaragenstellplatz sowie die vorhandenen Badmöbel. Die Wohnung bietet ein modernes, komfortables Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und ein insgesamt sehr stimmiges Gesamtbild.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich aus familiären Gründen, da die Wohnung für uns als fünfköpfige Familie langfristig zu klein geworden ist.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchgehend hochwertige, moderne und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung. Bereits bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf Qualität, Energieeffizienz und eine zeitgemäße Bauweise großer Wert gelegt. Das Mehrfamilienhaus wurde von dem in Spaichingen bekannten Bauträger Gulden realisiert, der vor Ort insbesondere für hochwertige Mehrfamilienhäuser bekannt ist. Zudem wurde die Wohnanlage im KfW-Effizienzhaus-55-Standard erstellt, was die energetische Qualität des Gebäudes zusätzlich unterstreicht.

Im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche wurden hochwertige weiße Fliesen verlegt, die den Räumen ein helles, elegantes und modernes Ambiente verleihen. Im Badezimmer, im Gäste-WC sowie im Schlafzimmer wurden anthrazitfarbene Fliesen gewählt, die den gehobenen Ausstattungsstandard optisch konsequent fortführen. Das Kinderzimmer ist mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet, der ebenfalls sehr wertig wirkt und zugleich alltagstauglich ist.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Hierzu zählen insbesondere elektrische Jalousien, Fußbodenheizung in allen Räumen, eine moderne Einbauküche, eine Badewanne, ein Gäste-WC, ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Auch der stufenlose bzw. barrierefreie Zugang, der rollstuhlgerechte Aufzug und die Gartenmitnutzung tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität bei. Ergänzt wird dies durch dreifach verglaste Fenster, eine hochwertige Wohnungseingangstür mit gutem Schallschutz, eine Sprechanlage sowie einen elektrischen Toröffner im Garagenbereich.

Ein weiterer besonderer Pluspunkt ist die vorhandene kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Auch die im Gebäude eingesetzte Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstreicht die moderne und energieeffiziente Bauweise.

Insgesamt vermittelt die Wohnung ein sehr hochwertiges, gepflegtes und sofort bezugsfähiges Gesamtbild. Es wurde erkennbar nicht an Qualität gespart, sodass die Immobilie sowohl optisch als auch technisch auf einem sehr anspruchsvollen Niveau liegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kirchstraße 8/3 in Spaichingen und damit in einer besonders zentralen und alltagspraktischen Wohnlage.

Ein großer Vorteil dieses Standorts sind die außergewöhnlich kurzen Wege. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem fußläufig erreichen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Primalcenter, das in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist und im Alltag häufig sogar schneller und entspannter zu erreichen ist als mit dem Auto.

Auch weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sonstige Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Genau diese Kombination aus zentraler Lage, hoher Alltagstauglichkeit und kurzen Wegen macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für potenzielle Mieter besonders attraktiv.

Die Lage verbindet damit in überzeugender Weise Wohnkomfort, Infrastruktur und praktische Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche

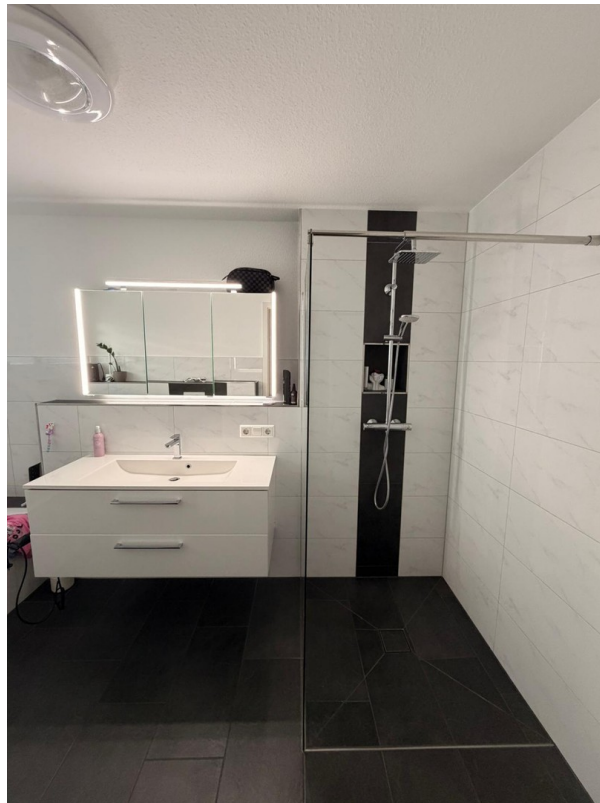


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC / Abstellraum

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Tiefgarage

