

Exposé

Wohnung in Winterbach

4-Zimmer-Wohnung in Winterbach, Top-Lage



Objekt-Nr. OM-445507

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

73650 Winterbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,20 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	311 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle und großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit 95 m² Wohnfläche in begehrter Wohnlage in 73650 Winterbach. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Tageslicht in allen Wohnräumen und schöne Ausblicke in zwei Richtungen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem besteht ein großzügiger Abstand zu den Nachbarhäusern.

Die Zimmeraufteilung umfasst ein groß geschnittenes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar sind. Hinzu kommen eine Küche, ein Bad mit Tageslicht sowie ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist der große, überdachte Südbalkon mit direktem Zugang aus drei Zimmern – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Das großzügige Gelände direkt am Haus bietet beispielsweise die Möglichkeit, Kinder selbstständig und sicher spielen zu lassen und diese dennoch in Sichtweite zu haben.

Zur Wohnung gehört der am Haus nächstgelegene Außenstellplatz mit bereits vorbereiteter E-Auto-Ladeinfrastruktur (Kaufpreis separat: 10.000 EUR).

Die Wohnung ist in einer funktionierenden Eigentümergemeinschaft und wird von einer zuverlässiger Hausverwaltung sowie Verwaltungsbeirat betreut.

Ausstattung

Die Wohnung wird in leerstehendem und bezugsfreiem Zustand angeboten und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung. Alte Tapeten sowie sämtliche Teppichböden wurden bereits entfernt, sodass sich alle Räume als attraktive Grundlage für Ihre persönlichen Wohnideen präsentieren. Auch die Küche ist noch nicht eingerichtet und kann ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen geplant und umgesetzt werden. Damit eröffnet sich Käufern die attraktive Möglichkeit, die Immobilie im Rahmen noch ausstehender Modernisierungsmaßnahmen ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Ein Anschluss für schnelles Internet über Glasfaser ist in der Wohnung bereits vorbereitet.

Energieausweis Klasse C.

Stauraum bietet eine zentrale Abstellkammer in der Wohnung sowie im Untergeschoss ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Transparenzhinweis: Die Wohnung wurde zuvor in einem Raucherhaushalt genutzt. Ein möglicher Restgeruch kann nach fachkundiger Einschätzung eines Malermeisters beseitigt werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die exzellente Wohnlage in Winterbach, eingebettet in die attraktive Landschaft des Rems-Murr-Kreises, vereint hohe Wohnqualität mit der unmittelbaren Nähe zur Region Stuttgart, die in rund 30 Minuten erreichbar ist. Alle wichtigen Anliegen des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar:

Vielfältige Sportstätten – attraktive Möglichkeiten für Jung und Alt

Freizeitangebote in der Umgebung – unter anderem ein Boule-Platz in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten – bequem fußläufig erreichbar

Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss – in kurzer Gehdistanz, mit optimaler Anbindung ins Umland und nach Stuttgart

Kindergarten – in unmittelbarer Nähe gelegen

Großer Spielplatz – ideal zum Spielen, Toben und Entdecken

Ärzte – in der Nähe und bestens für Ihre gesundheitliche Versorgung erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2/2

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Nord

Exposé - Galerie



Aussicht Süd



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

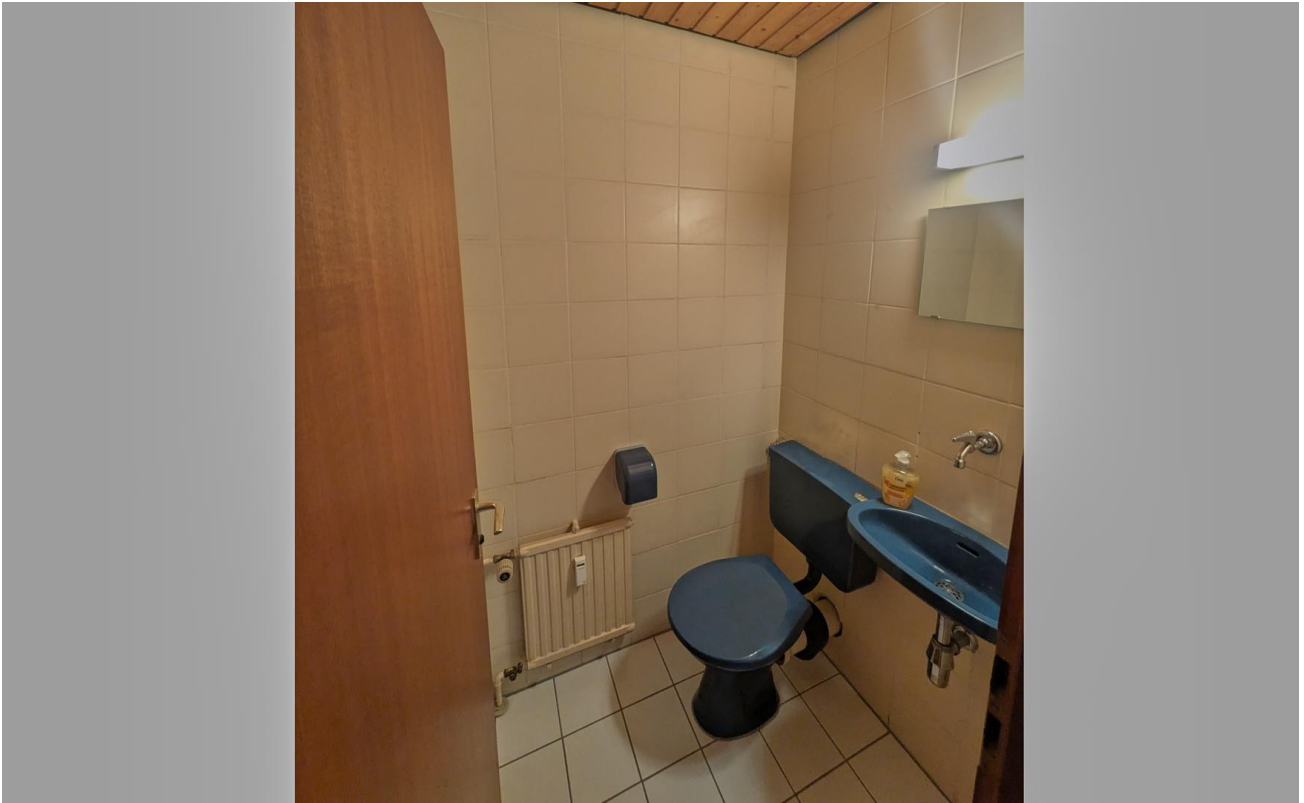


Büro



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC

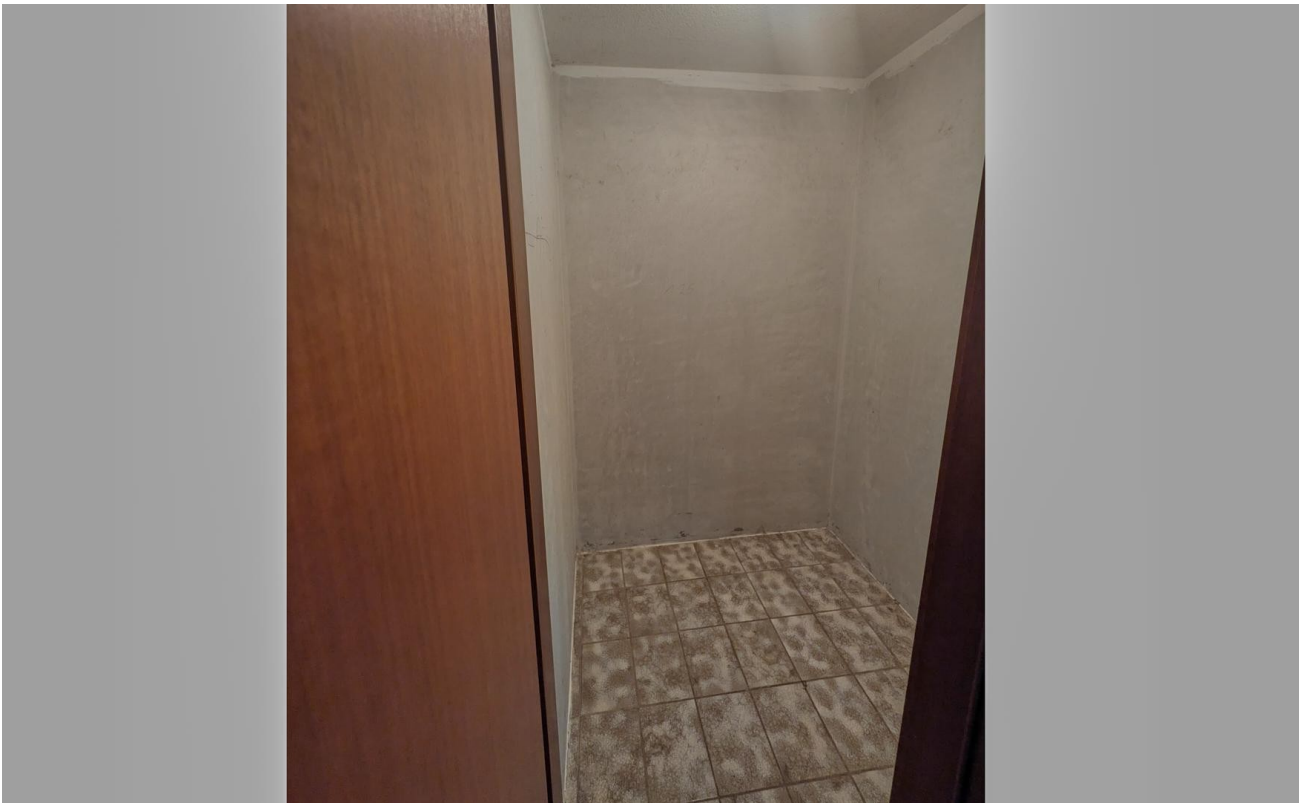


Flur 1/2

Exposé - Galerie



Flur 2/2



Abstellkammer

Exposé - Galerie

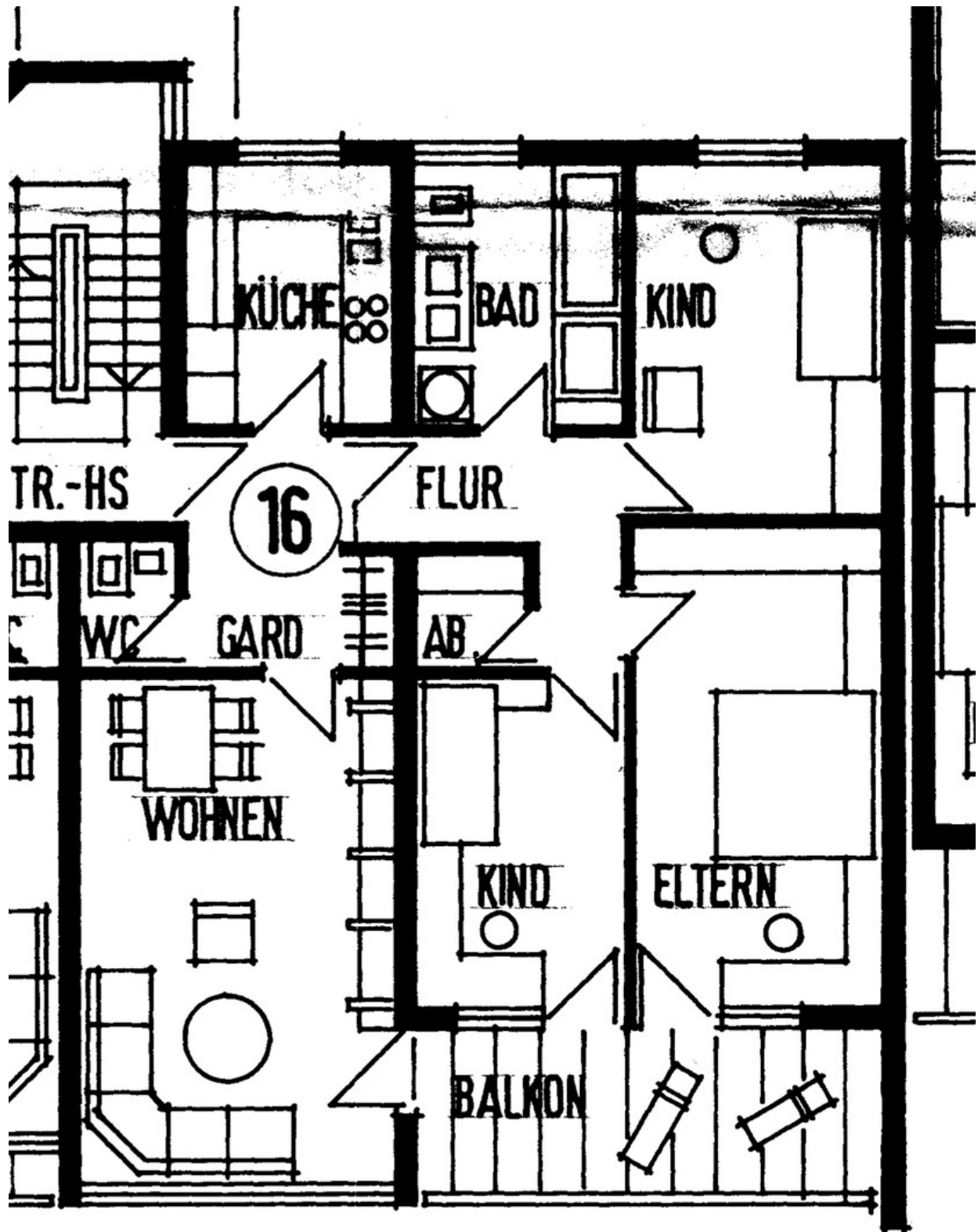


Haus Nord



Haus Süd

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

BAUVORHABEN Mehrfamilienhaus in Winterbach, Lerchenstraße 70-74
BAUHERR Bautreuhand GmbH + Co Kernen
 Seestraße 40, 7053 Kernen i. R.
ARCHITEKT Seibold + Bloss, freie Architekten
 Alter Postplatz 4, 7050 Waiblingen

Wohnflächenberechnung

Wohnung 16

Garderobe	1 x 1,88 x 2,76	=	5,19	=	6,05
	1 x 0,62 x 1,38	=	0,86	=	1,71
WC	1 x 1,13 x 1,51			=	7,86
Küche	1 x 2,51 x 3,13			=	22,11
Wohnen	1 x 3,76 x 5,88				
Flur	1 x 1,74 x 1,26	=	2,19		
	1 x 1,13 x 2,76	=	3,12	=	5,31
Abstell	1 x 1,26 x 1,38			=	1,74
Kind	1 x 2,51 x 3,88			=	9,74
Eltern	1 x 3,01 x 5,76			=	17,34
Kind	1 x 3,01 x 4,13			=	12,43
Bad	1 x 2,51 x 3,13			=	7,86
Überd. Terrasse	1/2 x 5,87 x 2,00			=	5,87

98,02

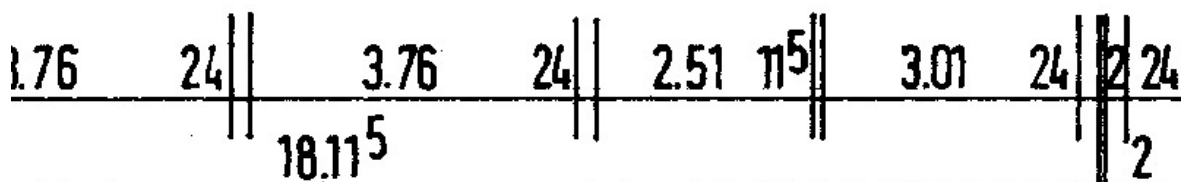
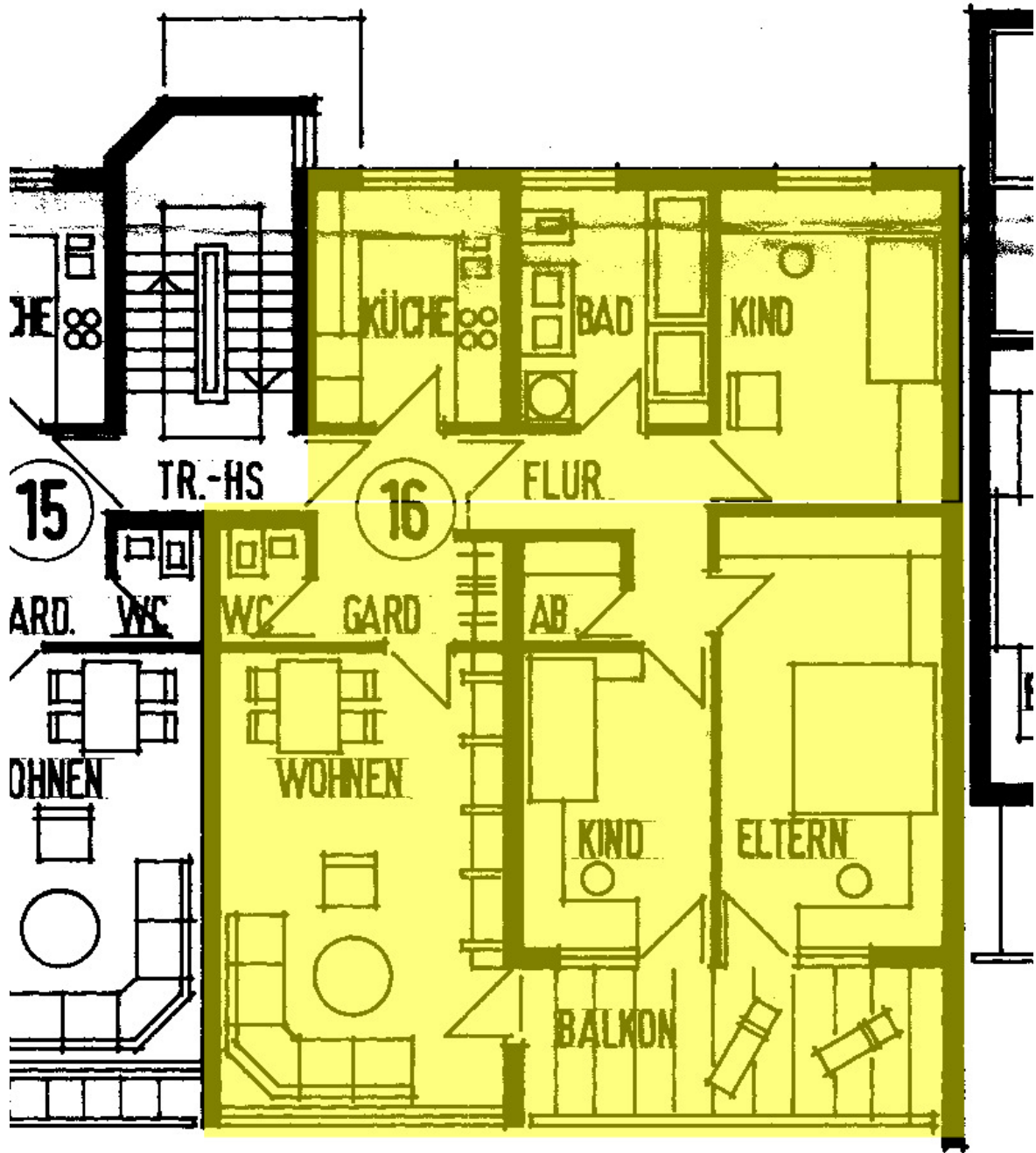
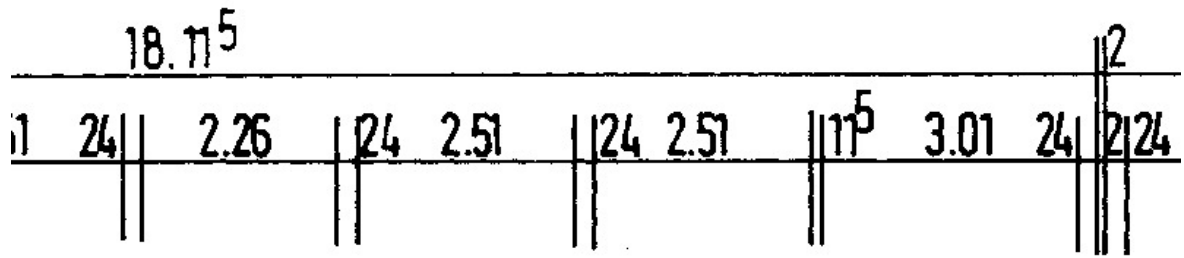
./. 3%

2,94

Wohnfläche

95,08 m²

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

