

# Exposé

## Maisonette in Tett nang

### Großzügige Maisonette DG-Wohnung in bevorzugter Lage von Tett nang



Objekt-Nr. OM-445879

### Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
A&F

88069 Tett nang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Preis Garage/Stellpl.	22.000 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	90,40 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit zusätzlichem, ausgebautem Dachspitz verbindet lichtdurchflutetes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und ein gepflegtes Wohnumfeld. Ideal für Familien, die das Besondere suchen oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einer wertigen Wohnanlage mit nur 11 Einheiten im Haus, davon lediglich 2 im Dachgeschoss. Hier genießen Sie ruhige Privatsphäre kombiniert mit allen Vorteilen einer harmonischen Gemeinschaftswohnanlage.

### 🔍 Highlights der Wohnung

- Lichtdurchflutet & großzügig ▶ ca. 90,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV (ca. 126 m<sup>2</sup> nach DIN ohne sonst. Nutzflächen wie Keller, Garage, usw.) mit klar geschnittenem Grundriss
- Raum zum Leben ▶ 3 Zimmer plus flächiger Dachspitz mit zwei Dachfenstern, ideal z.B. als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich
- Genießen Sie die Sonne und freie Sicht ▶ Ein überdachter Ostbalkon für das gemütliche Frühstück und ein sonniger Südbalkon für schöne Sommerabende
- Praktische Extras ▶ Tageslicht in allen Räumen inkl. Bad und Küche (unmöbliert), gemauerter Kellerraum, Trocken- und Fahrradraum
- Komfortabel & barrierearm ▶ Aufzug von der Tiefgarage / vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Monatliche Betriebskosten ca. 224 € und Rücklage ca. 46 €
- Sicher parken ▶ Optional kann eine abgeschlossene Einzelgarage in der Tiefgarage erworben werden. Maße ca. 5 × 2,7 m, mit Beleuchtung und Stromanschluss. Die Tiefgarage befindet sich in gutem Zustand, Instandhaltungsbedarf besteht aktuell nicht. Kaufpreis Garage: 22.000 € (nicht im Wohnungspreis enthalten).

Monatliche Betriebskosten ca. 11 € und Rücklage ca. 4 €

### 🏠 Gebäude und Zustand

Das Gebäude wurde 1997 in massiver Bauweise errichtet und laufend instand gehalten.

Die Wohnung war bislang vermietet und befindet sich in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Zustand mit altersüblichen Gebrauchsspuren. Die Fenster im Dachspitz werden Anfang 2026 erneuert. Das Objekt bietet dem Erwerber die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

Hochwertige Haustechnik, u. a. korrosionsfreies Sanitärnetz, sowie eine effiziente Niedertemperatur-Erdgas-Zentralheizung sorgen für langlebige Wohnqualität.

Die Wohnanlage selbst ist liebevoll erhalten und wird professionell verwaltet. Zuletzt wurden die Außenfassaden (2024/2025) und die Warmwasserspeicher (2022/2024) saniert, größere Maßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Rücklagen der Gemeinschaft sind solide mit einer mittleren sechsstelligen Summe gefüllt. Der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil bewegt sich im mittleren vierstelligen Bereich (nicht im Kaufpreis enthalten).

Mit einem aktuellen Energieausweis der Klasse C (87 kWh/(m<sup>2</sup>·a)) wohnen Sie zudem effizient.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohngebäude Süd-Seite

# Exposé - Galerie



Wohngebäude Nord-Ost-Seite



Wohngebäude Nord-Seite

# Exposé - Galerie

Eingang + Diele pano



Eingang + Diele Panorama Sicht

Wohnzimmer pano



Wohnzimmer Panorama Sicht

# Exposé - Galerie



Balkon Ost Panorama Ausblick



Balkon Süd Panorama Ausblick

# Exposé - Galerie

Zimmer NO pano



Zimmer Nord-Ost Panorama Sicht

Zimmer SW pano



Zimmer Süd-West Panorama Sicht

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie

Dachspitz pano



Dachspitz

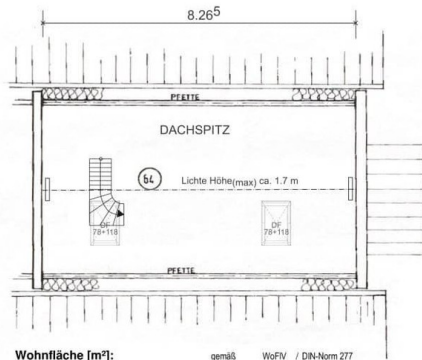


Keller

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss (Maisonette) Whg (DG + Dachspitz)

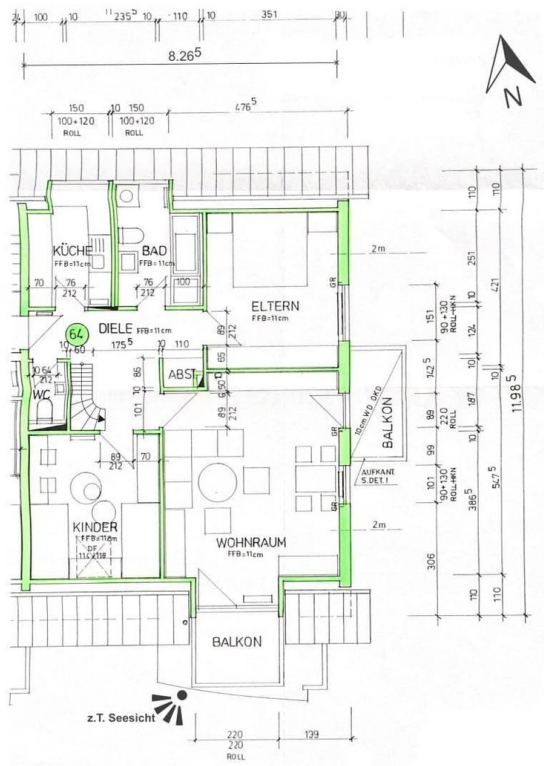
[Alle Angaben ohne Gewähr]



### Wohnfläche (m²):

gemäß WoFV / DIN-Norm 277

Wohnraum	ca. 25,6	/	27,2
Eltern	ca. 12,7	/	14,8
Kinder	ca. 11,2	/	13,3
Küche	ca. 6,5	/	6,9
Bad	ca. 6,9	/	7,4
Gäste WC	ca. 1,9	/	1,9
Abstellfläche	ca. 0,9	/	0,9
Diele	ca. 10,4	/	10,4
Dachspitz	ca. 10,2	/	35,2
Balkone	ca. 4,1	/	8,2
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 90,4</b>	<b>/</b>	<b>126,1</b>



Grundriss Whg