

Exposé

Wohnung in Wolfschlugen

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in Wolfschlugen - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446451

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Am Föllbach 2
72649 Wolfschlugen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten eine großzügige, helle 4,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Randlage in Wolfschlugen an. Dort wohnen Sie im 1. Obergeschoss eines 6-Familienhauses auf 114,5 m² Wohnfläche. Die Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, so dass Sie kurzfristig einziehen können.

Sie betreten Ihre Wohnung über eine großzügige Diele, von der 3 Schlafzimmer und der große Wohn-Essbereich mit offener Küche erreichbar sind. Bodentiefe Fenster in Süd- und Westausrichtung sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich. Der große Südbalkon bietet eine schöne Aussicht über die angrenzenden Wiesen bis zur Schwäbischen Alb und ist durch die Teilüberdachung und eine große Markise vor Regen und Sonne geschützt. Die hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum, der durch den angrenzenden Vorratsraum noch ergänzt wird. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad mit Dusche, Eckbadewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Somit kann die Wäsche wahlweise im Bad oder im gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum gewaschen werden. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- hochwertige Fliesen in Diele, Wohn-/Essbereich, Küche, Abstellraum, Bad und WC
- helle Teppichböden in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderne Einbauküche mit viel Stauraum
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC, Waschbecken mit Granitplatte, Handtuchheizkörper, großer beleuchteter Spiegel, Waschmaschinenanschluss
- zusätzliches Gäste-WC
- Fenster dreifachverglast, im Wohn- und Schlafzimmer bodentief mit französischen Balkonen und elektrischen Rollläden
- teilüberdachter Südbalkon mit großer, elektrischer Markise mit Windwächter, frostsicherer Außenwasserhahn
- eigener Tiefgaragenplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Derzeit ist ein Treppenlift für den behindertengerechten Zugang zu dieser Wohnung installiert. Dieser kann bei Bedarf übernommen werden.

Hausmeisterservice:

Reinigung des Treppenhauses und Winterdienst über Hausmeisterservice

Heizung:

Fußbodenheizung über Erdsonden-Wärmepumpe

Energieausweis:

A+, Endenergieverbrauch = 23,84 kWh/(m².a), Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Wolfschlugen.

Wolfschlugen bietet eine hervorragende Lebensqualität in einem attraktiven Wohnumfeld für Jung und Alt. Die ruhig gelegene Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Nürtingen und bietet eine hervorragende Anbindung an die Städte Stuttgart und Esslingen. Wolfschlugen selbst besticht durch seine naturnahe Lage, familien-freundliche Atmosphäre und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung der Wohnung finden Sie

- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Rewe, Aldi, Rossmann, ...)
- Restaurants und Cafés
- Spielplatz, Kindergarten, Grundschule, Musikschule
- Sportmöglichkeiten (Sportvereine, Tennis, Reitstall, Fitness-Studio, ...)
- Ärzte und Apotheke (Hausarzt, Zahnarzt, Augenarzt, ...)
- Bushaltestellen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich - Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Diele

Exposé - Galerie



Essbereich und Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Gäste- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon mit Blick ins Grüne



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

Wohnung 4

OG

Wohnen/Essen	38,5 m ²
Schlafen	13,0 m ²
Kind 1	10,0 m ²
Kind 2	11,0 m ²
Küche	10,0 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,0 m ²
Diele/Flur	14,0 m ²
Terrasse (ant.)	9,0 m ²
Gesamt	114,5 m²



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. vollständiges Expose

EXPOSÉ

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in Wolfschlugen – provisionsfrei



Adresse: Am Föllbach 2, 72649 Wolfschlugen

Wohnfläche	ca. 114,5 m²
Zimmer	4,5
Baujahr	2010
Energieausweis	A+
Bezug	kurzfristig möglich

Kaufpreis: 519.000 EUR (provisionsfrei)

Kontakt E-Mail: wohnen-in-Wolfschlugen@web.de

Beschreibung

Wir bieten eine großzügige, helle 4,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Randlage in Wolfschlugen an. Dort wohnen Sie im 1. Obergeschoss eines 6-Familienhauses auf 114,5 m² Wohnfläche. Die Wohnung hat eine hochwertige Ausstattung und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, so dass Sie kurzfristig einziehen können.

Sie betreten Ihre Wohnung über eine großzügige Diele, von der 3 Schlafzimmer und der große Wohn-Essbereich mit offener Küche erreichbar sind. Bodentiefe Fenster in Süd- und Westausrichtung sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich. Der große Südbalkon bietet eine schöne Aussicht über die angrenzenden Wiesen bis zur Schwäbischen Alb und ist durch die Teilüberdachung und eine große Markise vor Regen und Sonne geschützt. Die hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum, der durch den angrenzenden Vorratsraum noch ergänzt wird. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad mit Dusche, Eckbadewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Somit kann die Wäsche wahlweise im Bad oder im gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum gewaschen werden. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Wolfschlugen.

Wolfschlugen bietet eine hervorragende Lebensqualität in einem attraktiven Wohnumfeld für Jung und Alt. Die ruhig gelegene Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Nürtingen und bietet eine hervorragende Anbindung an die Städte Stuttgart und Esslingen. Wolfschlugen selbst besticht durch seine naturnahe Lage, familienfreundliche Atmosphäre und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung der Wohnung finden Sie

- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Rewe, Aldi, Rossmann, ...)
- Restaurants und Cafés
- Spielplatz, Kindergarten, Grundschule, Musikschule
- Sportmöglichkeiten (Sportvereine, Tennis, Reitstall, Fitness-Studio, ...)
- Ärzte und Apotheke (Hausarzt, Zahnarzt, Augenarzt, ...)
- Bushaltestellen

Ausstattung

- hochwertige Fliesen in Diele, Wohn-/Essbereich, Küche, Abstellraum, Bad und WC
- helle Teppichböden in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderne Einbauküche mit viel Stauraum
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC, Waschbecken mit Granitplatte, Handtuchheizkörper, großer beleuchteter Spiegel, Waschmaschinenanschluss
- zusätzliches Gäste-WC
- Fenster dreifachverglast, im Wohn- und Schlafzimmer bodentief mit französischen Balkonen und elektrischen Rollläden
- teilüberdachter Südbalkon mit großer, elektrischer Markise mit Windwächter, frostsicherer Außenwasserhahn
- eigener Tiefgaragenplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Derzeit ist ein Treppenlift für den behindertengerechten Zugang zu dieser Wohnung installiert. Dieser kann bei Bedarf übernommen werden.

Hausmeisterservice

Reinigung des Treppenhauses und Winterdienst über Hausmeisterservice

Heizung

Fußbodenheizung über Erdsonden-Wärmepumpe

Energieausweis

A+, Endenergieverbrauch = 23,84 kWh/(m².a), Energieausweis liegt vor

Raumaufteilung

Wohnen und Essen	38,5 m ²
Küche	7,5 m ²
Abstellraum	2,5 m ²
Flur + Diele	14,0 m ²
Gäste-WC	2,0 m ²
Schlafzimmer	13,0 m ²
Kind 1 / Gästezimmer	10,0 m ²
Kind 2 / Arbeitszimmer	11,0 m ²
Bad	7,0 m ²
Balkon	18,0 m ² x 0.5
Gesamt	114,5 m ²





Wohnbereich mit Blick auf den Balkon



Wohn- und Essbereich



Essbereich und Küche



Küche



Diele



Diele



Schlafzimmer



Arbeitszimmer oder Kinderzimmer



Gästezimmer oder Kinderzimmer



Gäste-WC



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Außenansicht



Balkon mit Blick ins Grüne