

# Exposé

## Wohnung in Urbach

### Viel Platz und Licht: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-446980

**Wohnung**

Verkauf: **399.000 €**

73660 Urbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1991                  | Zustand           | modernisiert   |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer      | 3              |
| Wohnfläche            | 122,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Gas                   | Etage             | 2. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €              | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 450 €                 | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung     |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wer großzügiges Wohnen mit durchdachter Ausstattung und viel Licht sucht, wird hier fündig:  
Im 2.

Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer

Gewerbeinheit erwartet Sie diese beeindruckende 4-Zimmer-Wohnung mit rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche –

ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1991, die Wohnung wurde jedoch 2018 umfassend renoviert.

Entsprechend modern und gepflegt präsentiert sich die Wohnung. Zwei Balkone – ein sonniger Südbalkon

und ein schattiger Nordbalkon – laden zum Entspannen in jeder Tageszeit ein.

Die helle Wohnküche ist großzügig gestaltet und bietet viel Raum für gemeinsames Kochen und Leben. Der

angrenzende Wohnbereich ist mit einer Dolby-Sound-Anlage ausgestattet – perfekt für Filmabende oder

Musikliebhaber. Dezentle Deckenspots unterstreichen das stimmige Lichtkonzept in den Wohnräumen.

Das Tageslichtbad verfügt über eine begehbare Dusche, Toilette und einen Waschmaschinenanschluss –

funktional und modern zugleich. Fliegengitter an den Fenstern in jedem Raum sorgen für ungestörte Frischluft in den

warmen Monaten.

Die Böden bestehen aus Laminat und Fliesen und verbinden eine wohnliche Atmosphäre mit pflegeleichter

Funktionalität. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gaszentralheizung.

Ein geräumiger Keller mit Stromanschluss schafft zusätzlichen Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung

stehen ein Waschraum sowie ein Parkplatzbereich zur Verfügung. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem und

sicher auf dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

Diese Wohnung überzeugt durch Größe, Komfort und ein gepflegtes Ambiente – ein ideales Zuhause mit

vielen Möglichkeiten

## Ausstattung

Kurze Angaben zum Objekt:

- Baujahr 1991
- 2018 umfassend renoviert
- Etagenwohnung mit 4 Zimmer im 2. Stock

- 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 13 Wohnparteien und 1 Gewerbeeinheit
- gut gepflegt
- Südbalkon
- Nordbalkon
- Wohnküche
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Gaszentralheizung
- Spots
- Laminatboden und Fliesen
- Fliegengitter
- Dolby Sound Anlage
- Tiefgaragenstellplatz für den Pkw
- gemeinschaftliche Waschküche
- Gemeinschaftsparkplatz
- Kellerraum mit Strom für Staumöglichkeiten

Aufteilung der Wohnfläche

Etagenwohnung 2 Stock:

- Flur
- separate Toilette
- 1 Kinderzimmer
- 2 Kinderzimmer Zugang zu Nordbalkon
- Wohnküche mit Essbereich
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zu Südbalkon

Baumaßnahmen

2024 neues Tiefgaragentor eingebaut

2021 Fliegengitter eingebaut in jedem Raum

2018 umfassend renoviert

- Tageslichtbad
- Einbauküche
- Elektroleitungen
- neu verputzt
- neue Türen eingebaut

- neue Böden verlegt
- neue Lichter in der Wohnung erstellt Spots

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Urbach ist eine Gemeinde im Remstal, östlich von Stuttgart in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region

Diverse Ausflugsziele rund um Urbach sind gut mit dem Auto erreichbar, wie z.B. das Freibad und der

Schwaben Park.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, Sekundarschulen finden

Sie in Urbach und sind schnell zu erreichen

**Infrastruktur:**

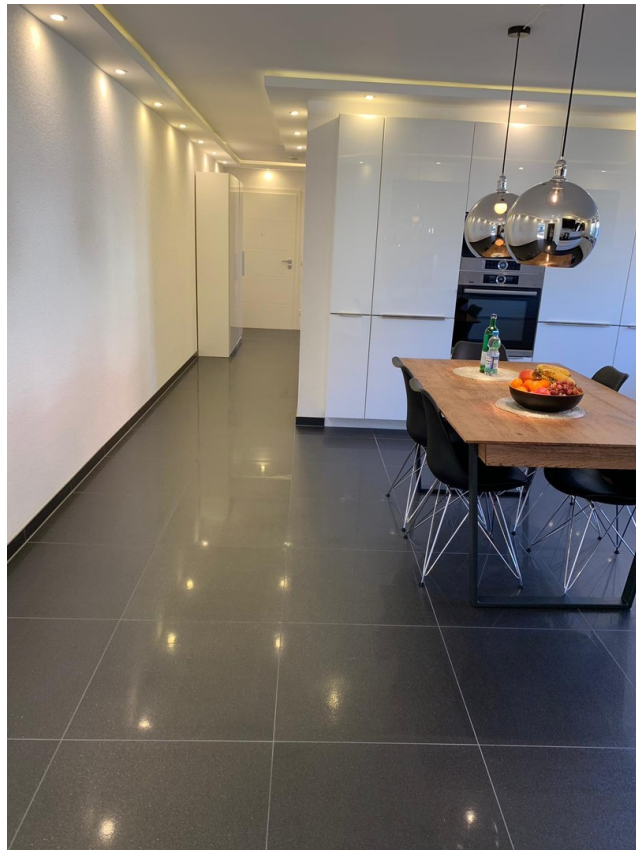
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

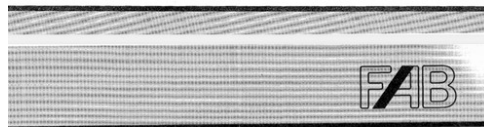
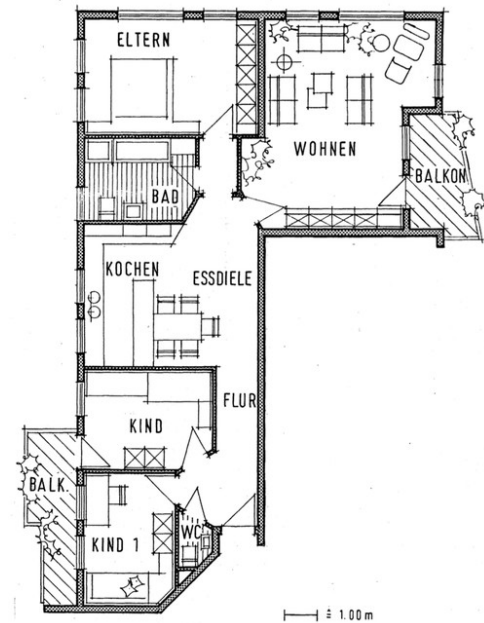


# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

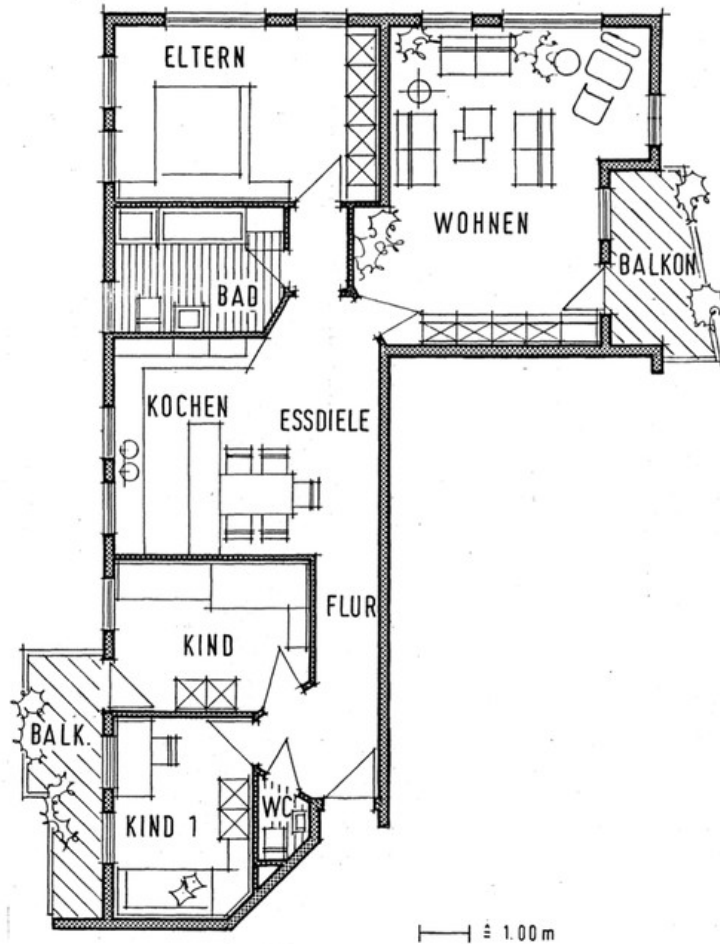
Immohaus GmbH  
981 Straße 53  
81549 München  
089 71817 5074 + 5075  
40 71817 21592



GESAMTÜBERSICHT OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

Massivhaus GmbH  
Hofstraße 53  
Schorndorf  
D-07181/50744-5075  
☎ 07181/21532

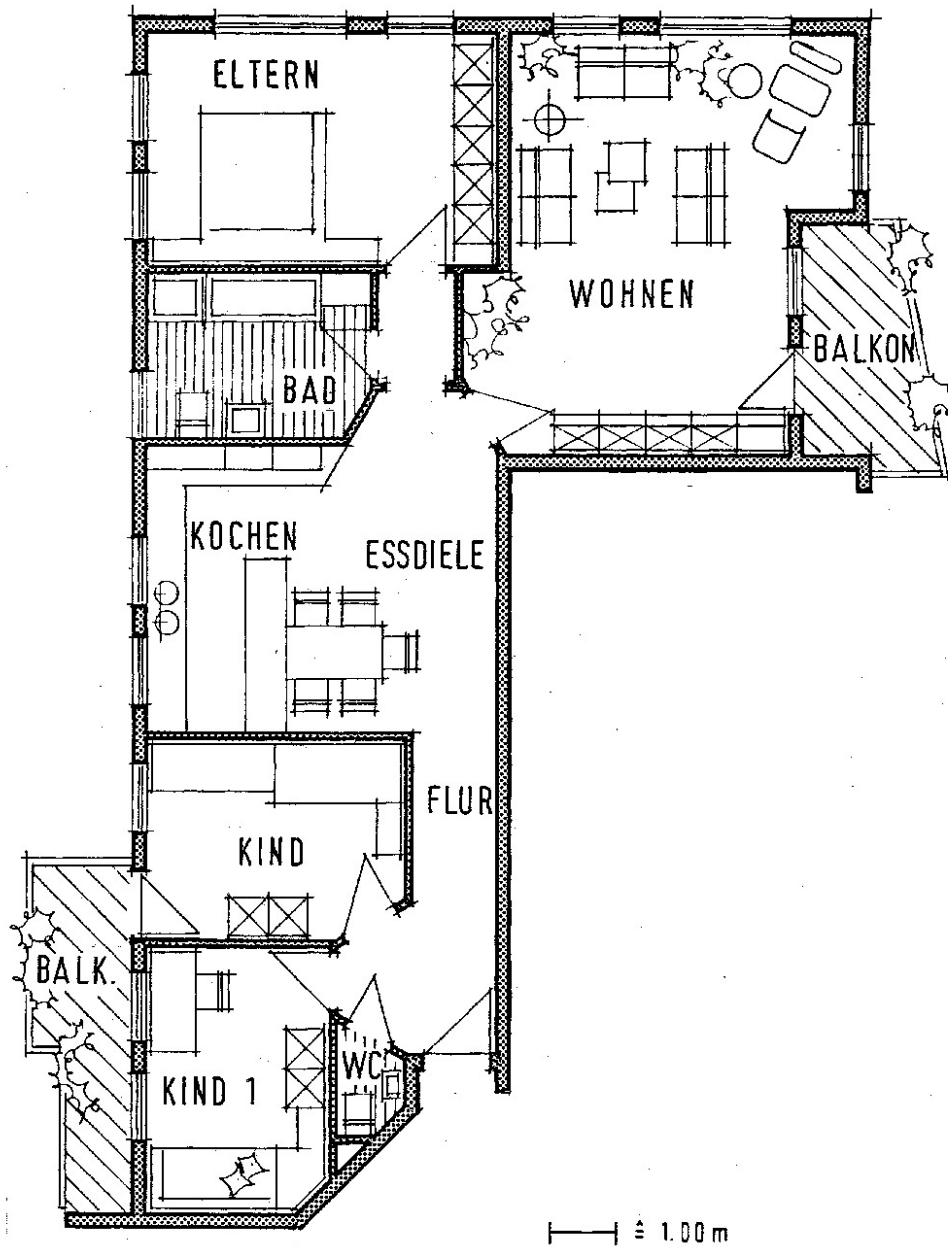


**FAB**

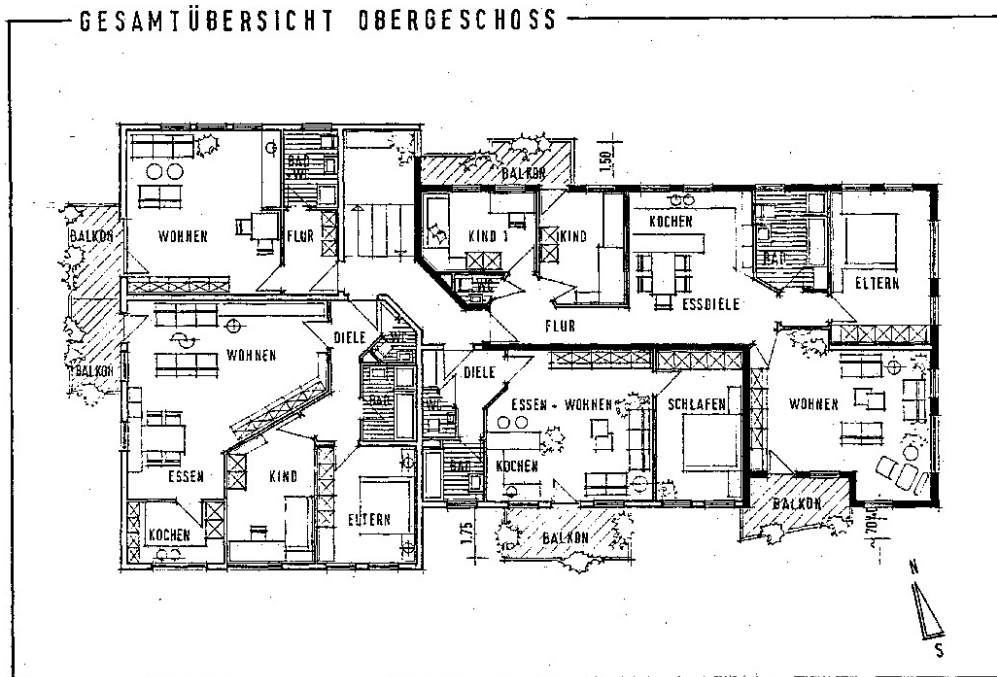
GESAMTÜBERSICHT OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

FAB Massivhaus GmbH  
Göppinger Straße 53  
7060 Schorndorf  
Telefon 0 71 81 / 50 74 11 50 75  
Telefax 0 71 81 / 21 9 3 2



# Exposé - Grundrisse



**Obergeschoß**  
Wohnung Nr. 4  
4 1/2-Zimmer  
121,72 qm