

Exposé

Erdgeschosswohnung in Unterkirnach

Gepflegte Eigentumswohnung in Unterkirnach



Objekt-Nr. **OM-448729**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

78089 Unterkirnach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist über einen separaten Eingang erreichbar. Beim Betreten gelangt man zunächst in den Flur mit angrenzendem Gäste-WC mit Fenster.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Mehrere Fenster sorgen für Tageslicht und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Ein Pellet-Ofen im Wohnzimmer schafft zusätzlich eine angenehme Wohnatmosphäre und heizt den Großteil der Wohnung.

Neben der Küche befindet sich ein Abstellraum bzw. eine Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren Abstellraum, der sich ideal als geschlossene Garderobe nutzen lässt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Von einem der Zimmer aus gelangt man direkt in den ruhig gelegenen Gartenbereich mit Terrasse und Gartenhäuschen – ideal zum Entspannen im Freien.

Außer dem Gäste-WC steht ein modernes, barrierefreies Duschbad zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 umfassend renoviert.

Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus neben dem Eingang. Überdies gehört ein Kellerraum zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Außerdem besteht die zusätzliche Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner im Keller anzuschließen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse in der Gemeinde Unterkirnach. Der staatlich anerkannte Luftkurort mit ca. 2.600 Einwohnern überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Villingen-Schwenningen (ca. 6,5 km) und St. Georgen (11 km). Auch die Nähe zur Autobahn A81 Stuttgart-Singen ist ideal für Pendler oder Reisen in Richtung Stuttgart, Bodenseekreis und der Schweiz.

Unterkirnach zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Umgeben von Wäldern, Wiesen und zahlreichen Wander- und Radwegen bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Der malerische Dorfplatz mit der historischen Kirnachmühle sowie ein Nahkauf, Hausarzt, Apotheke, Betreutes Wohnen für Senioren, Bankfiliale, Tankstelle sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Familien profitieren von einem Kindergarten, einer Grundschule, Spielplätzen sowie einer großen Spielscheune für Kinder. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Einkaufs- und Freizeitangebot finden sich in den nahegelegenen Städten.

Die Dorfgemeinschaft wird von zahlreichen Vereinen geprägt, unter anderem: Freiwillige Feuerwehr, Tennis- und Skiclub, Fußball- und Kegelclub, Musikverein und Narrenzunft.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle < 100m) gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Vorratskammer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer groß



Schlafzimmer klein

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Übersicht Raumaufteilung