

Exposé

Wohnung in Herrenberg

großzügige 5 Zimmer-Wohnung - bezahlbarer Wohnraum für Familien



Objekt-Nr. OM-449407

Wohnung

Verkauf: **404.680 €**

Ansprechpartner:
Angela Vogelmann

71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	154 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in Herrenberg-Kuppingen.

Die ET-Wohnung befindet sich im 1.OG und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Laufende Renovierungen wurden turnismässig erledigt. Eine durchdachte Raumplanung bietet bestmögliche Nutzung der Fläche. Alle Räume haben separat steuerbare Fußbodenheizungen. An den Fenstern sind Rollläden angebracht. Der Balkon ist überdacht und etwas zurückgesetzt und dadurch fast ganzjährig nutzbar. Eine schöne, gepflegte Küche mit allen Geräten ist bereits eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten. Ein großzügiges Bad mit 2 Waschbecken, Toilette, Dusche und Badewanne sorgt für Wohlgefühlcharakter. Eine separate Gästetoilette und ein Abstellraum bietet zusätzlichen Komfort. Im UG gibt es eine großzügige gemeinschaftliche Waschküche und ein großes Kellerabteil. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Auf der rückwärtigen Seite des Hauses gibt es einen schönen Garten, welcher zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Der Außenbereich wird von einem Hausmeister gepflegt.

Ausstattung

Flur und Küche, Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet. In den Schlafräumen wurde in den letzten Jahren Venylboden verlegt. Im Wohn-Essbereich ist Laminat verlegt.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und kann direkt bezogen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

In Jahr 2026 wurde ein neuer Energieausweis erstellt, welcher die gute/massive Bauweise des Gebäudes widerspiegelt. Trotzdem, dass noch keine energetische Sanierung stattgefunden hat ist der Energiebedarf/Verbrauch auf einem sehr guten Wert. Rücklagen werden anhand des für die nächsten 10 Jahre aufgestellten Sanierungsplans aktuell gebildet. Verwalterkosten (38,08 pro WE/monatl.) und Rücklage (aktuell 115,08 €/monatlich) sind überschaubar. Die umlagefähigen Hauskosten betragen aktuell monatlich 250 € (anhand Verbrauch des aktuellen Mieters). Da die Wohnung zum Verkauf angeboten wird zieht die aktuelle Mietpartei zum 15.05.2026 aus. Damit kann der neue Eigentümer die Wohnung problemlos direkt selbst nutzen oder wieder neu vermieten. Wichtig zu wissen: es handelt sich um einen Privatverkauf, weshalb keine Maklergebühren anfallen!

Lage

Das Gebäude befindet sich am Anfang einer verkehrsberuhigten Zone, welche nach wenigen Metern in eine Spielstraße übergeht. Kuppingen ist ein Teilort von Herrenberg mit ländlichem Charakter. Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich am Ort. Kindergarten / -Hort, Grund- und Nachbarschaftshauptschule sind ebenfalls in Kuppingen. Alle anderen weiterführenden Schulen befinden sich in Herrenberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

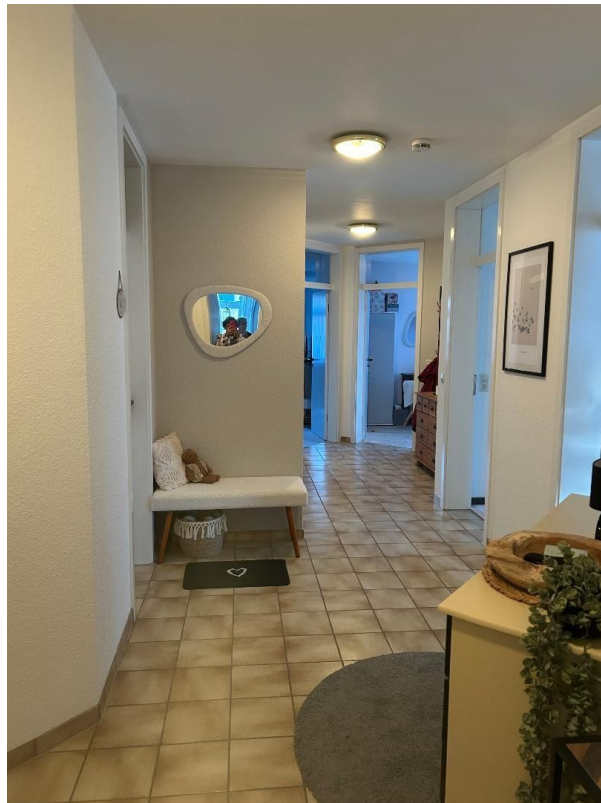


Hauseingangsbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Flur -Diele

Exposé - Galerie



Flur Diele



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

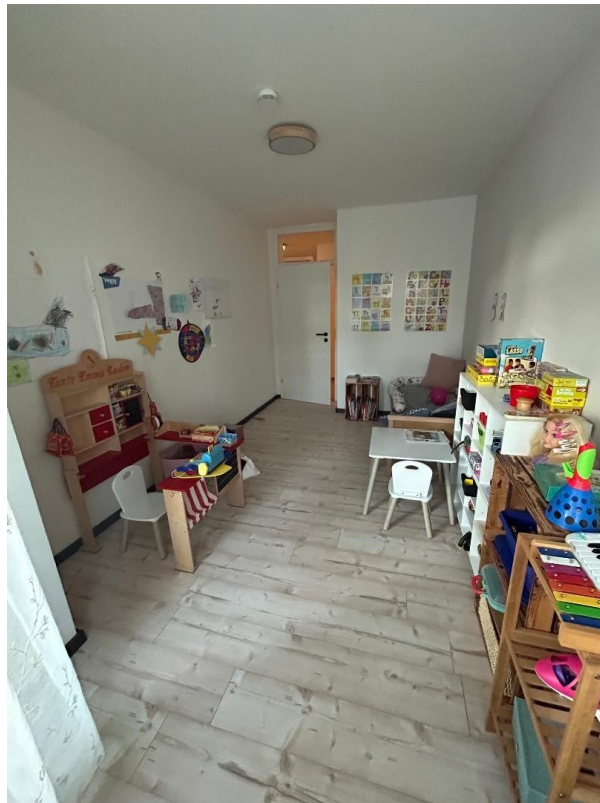


Gäste-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

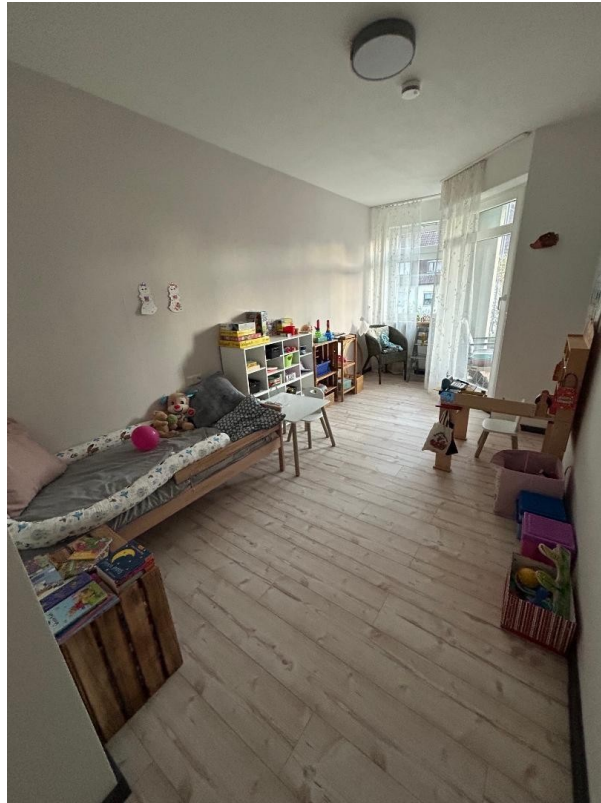


Gäste-/Kinderzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

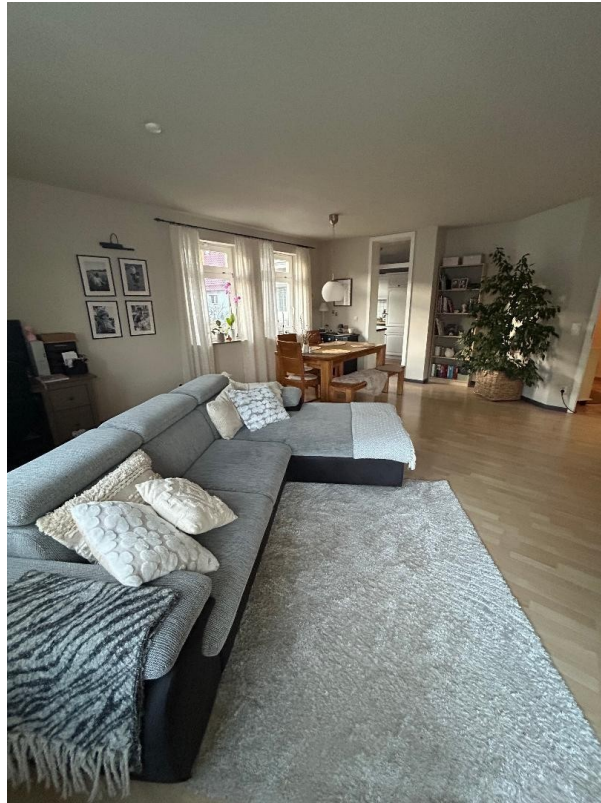


Arbeits-/Kinderzimmer



Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen

Exposé - Anhänge

1. Wohn-/Nutzflächenberechnung

3 OG Wohnung rechts:

Wohnen-u.	4,01	x	5,94		
Essen	+ 1,69	x	4,51		
	+ 1,00	x	1,00/2		
	+ 0,37	x	4,01+3,51/2		
	+ 0,62	x	1,37+0,75/2	x 0,97 =	32,97 m ² ✓
Kind 1	3,26	x	2,71 ₅		
	+ 0,75	x	1,13		
	+ 1,69	x	1,60		
	+ 1,00	x	1,00/2	x 0,97 =	12,50 m ² ✓
Kind 2	3,01	x	6,07		
	- 1,20	x	1,20/2	x 0,97 =	17,02 m ² ✓
Schlafen	4,56	x	3,70		
	- 0,80	x	0,80/2	x 0,97 =	16,05 m ²
Küche	2,38	x	4,05		
	- 0,50	x	0,50/2	x 0,97 =	9,24 m ²
Bad	2,88	x	2,78	x 0,97 =	7,79 m ²
WC	1,26	x	1,71	x 0,97 =	2,10 m ²
Abstellr.	1,50	x	1,71		
	- 1,00	x	0,80/2	x 0,97 =	2,11 m ²
Diele/Flur	1,35	x	1,35/2		
	+ 0,88	x	1,38		
	+ 1,00	x	1,38+2,33/2		
	+ 2,29	x	2,33		
	+ 3,75	x	1,26		
	- 0,80	x	0,80/2		
	+ 0,75	x	1,50+2,20/2	x 0,97 =	10,49 m ²
Balkon	2,25	x	2,12		
	- 0,75	x	0,75	=	4,21 m ²

= 114,48 m²

=====

= 138,1 ‰

=====

3 Abstellraum 3 im Untergeschoss

3 Tiefgaragenstellplätze x 5

5 Mitigeigenums-
anteil

x 5
/ 00

0
b