

# Exposé

## Wohnung in Hallstadt

**Provisionsfrei: Sofort freie renovierte Wohnung mit Balkon, Domblick und Garage. 5% Rendite möglich.**



Objekt-Nr. OM-449435

### Wohnung

Verkauf: **219.900 €**

Ansprechpartner:  
Diana Ilechko

Seebachmarter 6  
96103 Hallstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	78,38 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	275 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sparen 8.568 Euro Maklerprovision!

Achtung echte Bilder!

Highlights auf einen Blick:

- 4. Stock mit Aufzug
- Frisch renoviert – sofort bezugsfertig
- Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Balkon
- Traumhafter Ausblick auf Michaelsberg, Dom und Altenburg
- Modernes Tageslichtbad
- Separates Tageslicht-WC
- Großer Flur mit Abstellraum
- Alle Zimmer separat begehbar (ideal für Paare, Familien oder WG)
- Kunststofffenster
- Kellerabteil
- inklusive Waschmaschinenanschluss im Bad sowie gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, da die Wohnung frei und sofort verfügbar ist. Die Wohnung kann auf Wunsch vermietet werden. Die erzielbare monatliche Kaltmiete inkl. Garage liegt bei 1000 Euro . Daraus ergibt sich eine Rendite von ca. 5%.

Beschreibung:

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, viel Licht und eine Aussicht, die man nicht jeden Tag bekommt. Herzstück ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – hier genießen Sie den Blick auf Michaelsberg und Dom.

Die Zimmer sind getrennt begehbar und damit besonders flexibel nutzbar: als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein modernes Tageslichtbad sowie ein separates Tageslicht-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Der große Flur bietet ausreichend Platz und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Parken:

Eine Garage direkt vor dem Haus kostet 20.000 €.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Seebachmarter 6, 96103 Hallstadt

Die Wohnung liegt in einer Umgebung mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen/Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind perfekt erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich, Abstellraum



Tageslichtbad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Separates Tageslicht-WC



Sonniger Balkon

# Exposé - Galerie



Großer Balkon



Blick vom Balkon in Garten

# Exposé - Galerie



Blick auf Dom und Michaelsberg



Garage direkt vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Traumhafter Garten



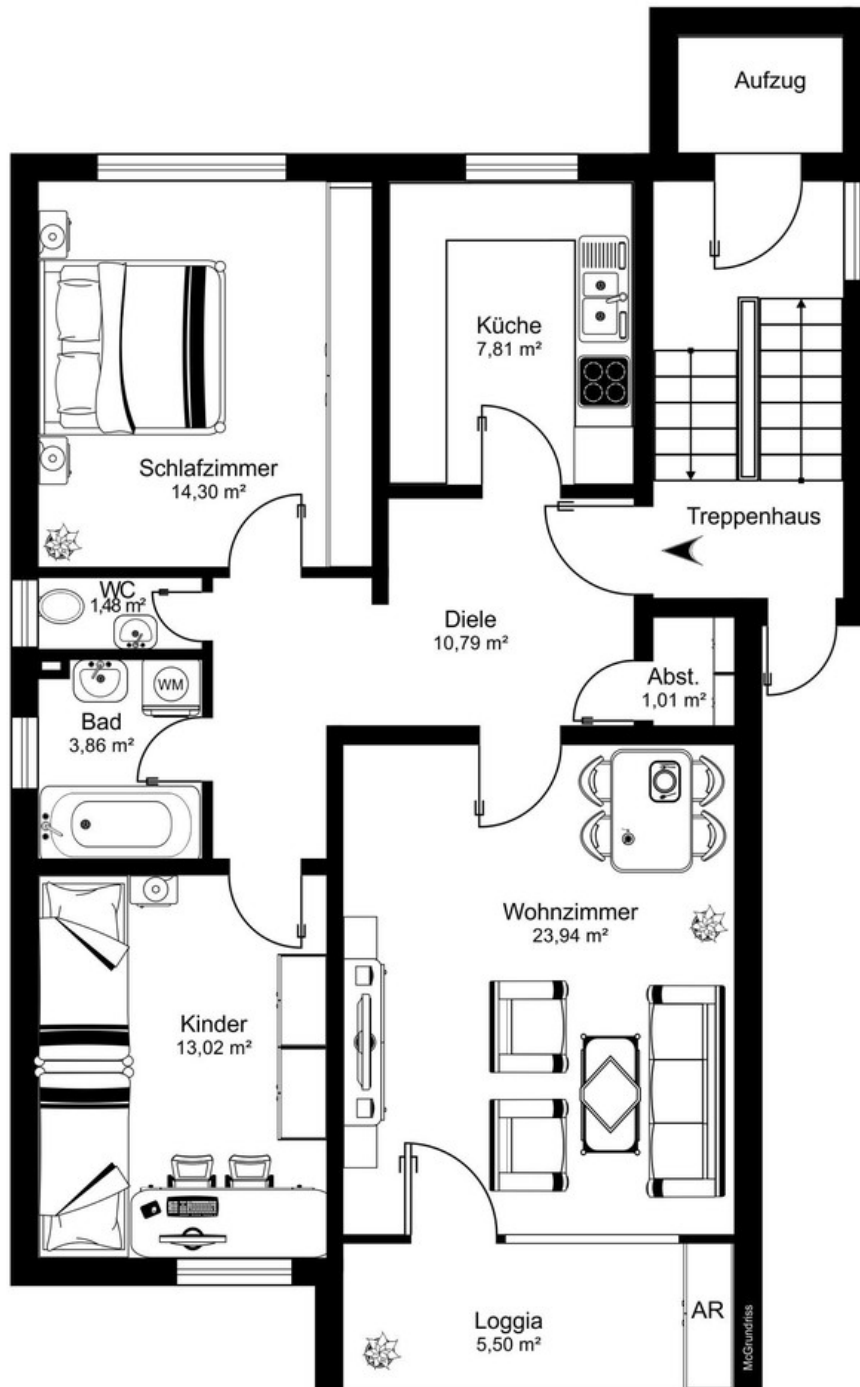
Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Galerie



Gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss