

Exposé

Dachgeschosswohnung in Herrenberg

schöne 5 Zimmer-DG-Wohnung - Raumwunder für Familien



Objekt-Nr. **OM-449612**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Vogelmann

71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	149 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Die ET-Wohnung befindet sich im 1.DG und ist in einem 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 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 Kinder-/Arbeitszimmern ist ein kurzfloriger Teppich verlegt. Im Elternschlafzimmer ist ebenso wie im Wohn-Essbereich Laminat verlegt.

Die Wohnung ist gepflegt und aktuell noch vermietet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

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 110,50 €/monatlich) sind überschaubar. 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

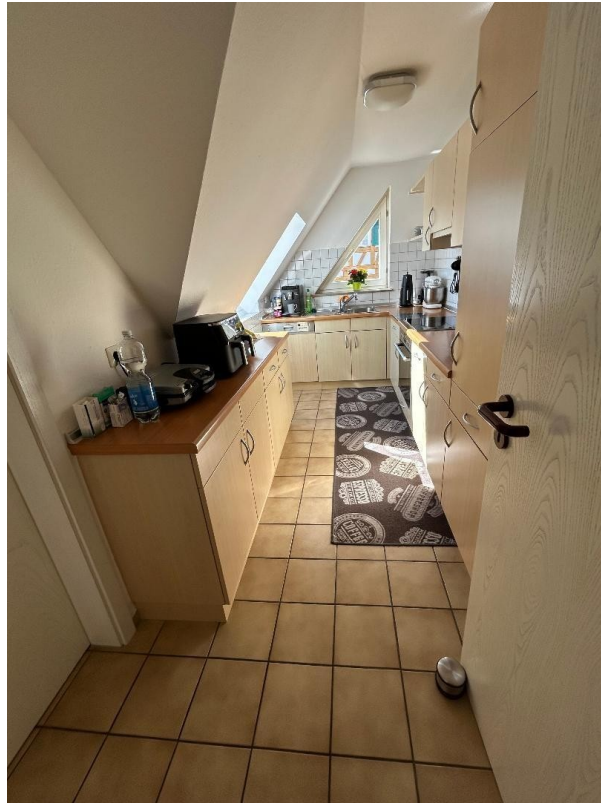
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

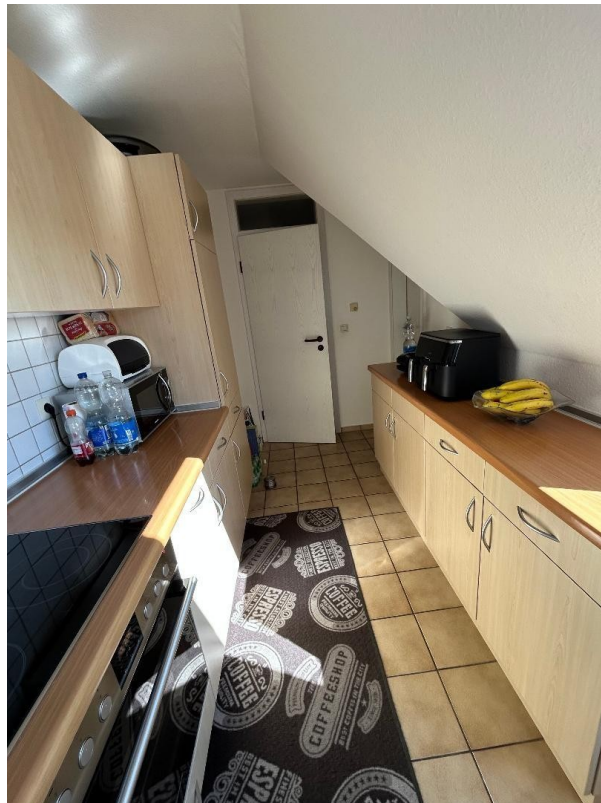


Küche

Exposé - Galerie



Küche

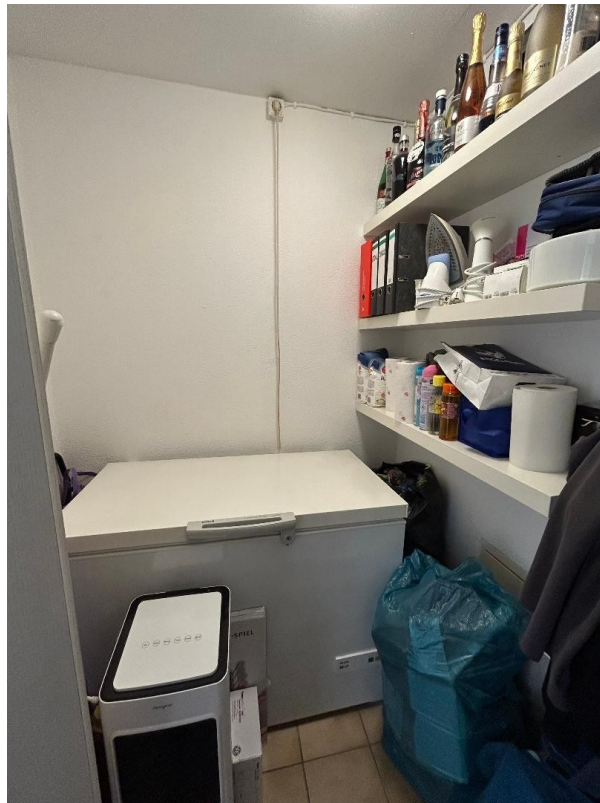


Küche

Exposé - Galerie



Flur/ Diele



Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

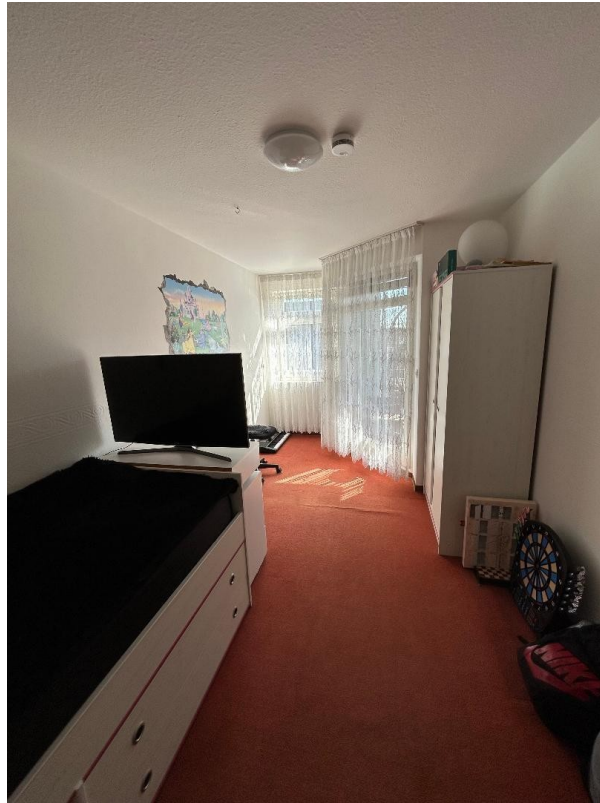


Kinder-/Arbeitszimmer



Gäste-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie

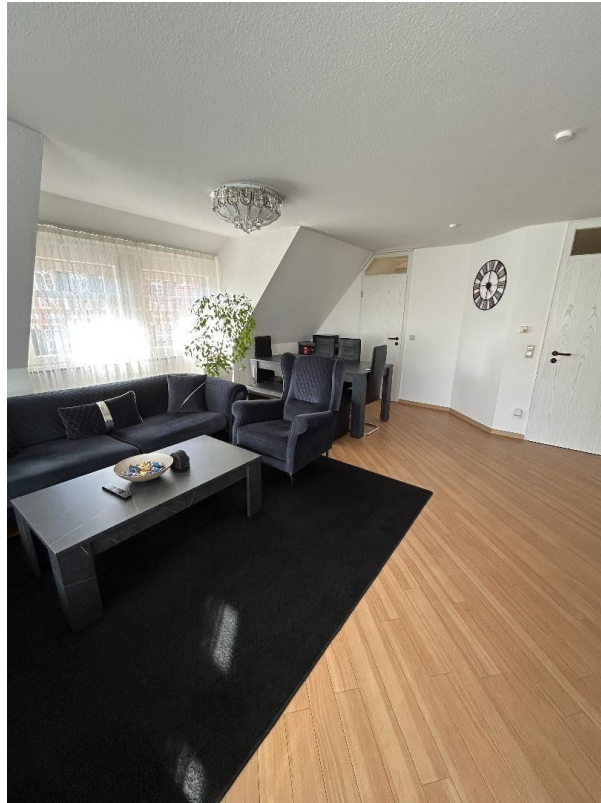


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



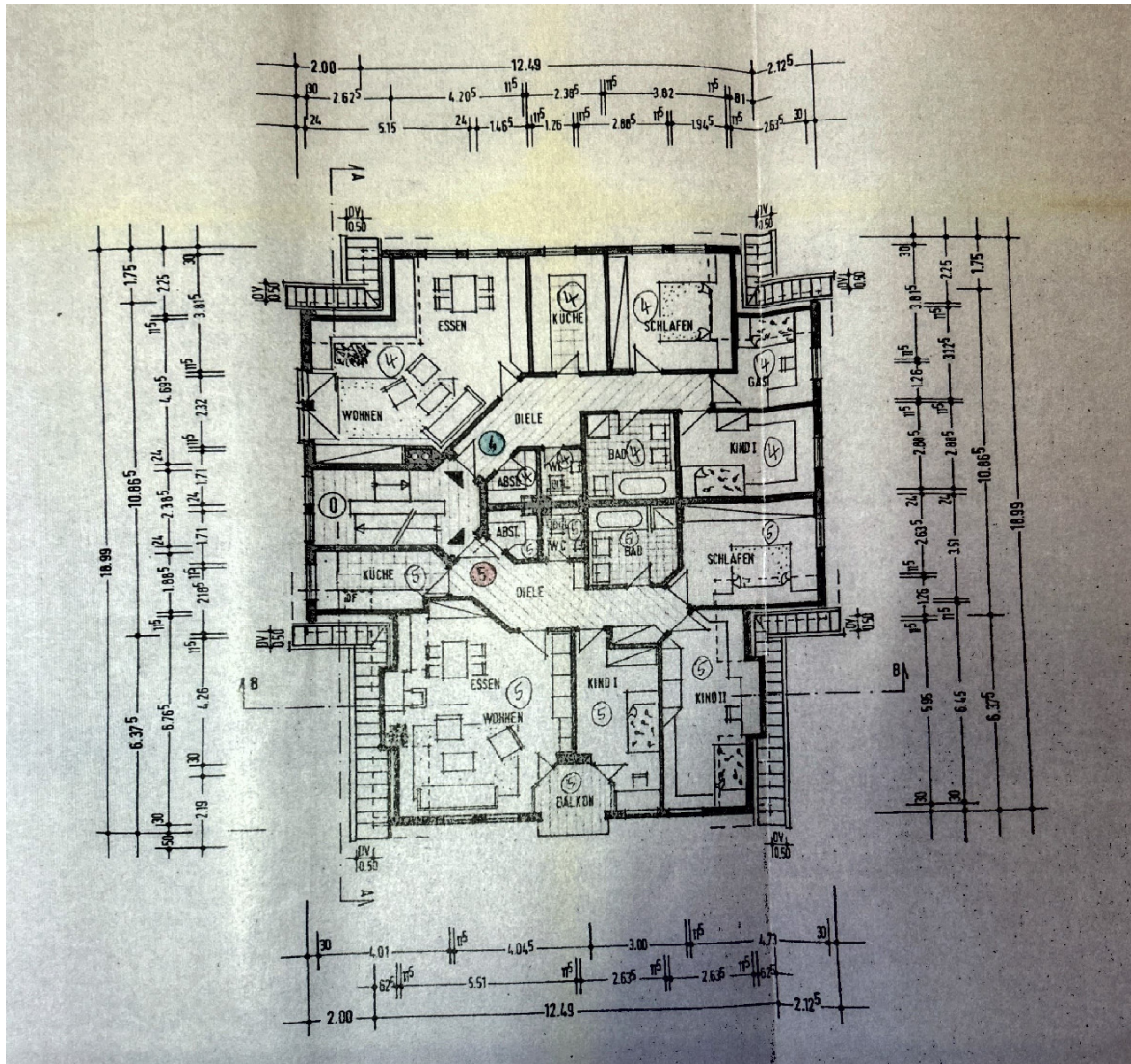
Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohn- / Nutzflächenberechnung

5 1.DG Wohnung rechts:

Wohnen u.	4,26 x 4,50		
	+ 1,69 x 3,25		
	+ 1,00 x 1,00/2		
	+ 1,15 x 2,50+1,37/2		
	+ 2,50 x 1,37		
	+ 4,12 x 0,95/2	x 0,97 =	31,80 m ²
Kind 1	2,63 x 3,50		
	+ 1,37 x 0,69		
	+ 1,00 x 1,00/2		
	+ 1,00 x 0,62	x 0,97 =	10,94 m ²
Kind 2	1,68 x 6,45		
	+ 0,95 x 3,95/2		
	+ 2,50 x 1,37		
	- 1,00 x 1,00/2	x 0,97 =	16,17 m ²
Schlafen	2,76 x 4,73		
	+ 0,75 x 3,50/2		
	+ 0,75 x 1,60+1,30/2	x 0,97 =	14,97 m ²
Küche	1,26 x 4,01		
	+ 0,62 x 3,50/2	x 0,97 =	7,12 m ²
Bad	2,88 x 2,63		
	- 0,50 x 0,50/2	x 0,97 =	7,26 m ²
WC	1,26 x 1,71	x 0,97 =	2,10 m ²
Abstellr.	1,46 x 1,71		
	- 0,90 x 0,90/2	x 0,97 =	2,04 m ²
Diele/Flur	1,30 x 1,30/2		
	+ 2,18 x 4,20+2,35/2		
	+ 0,60 x 0,60/2		
	+ 1,26 x 3,25		
	- 0,75 x 0,75/2		
	- 0,50 x 0,50/2		
	+ 0,62 x 2,00+1,50/2	x 0,97 =	13,34 m ²
Balkon	2,25 x 2,12		
	- 0,75 x 0,75	=	4,21 m ²

= 109,95 m²

=====

= 132,6 ‰

=====

5 Abstellraum 5 im Untergeschoss

5 Tiefgaragenstellplatz 6

5/11teigen kums-
anteil