

Exposé

Wohnung in Nattheim

Provisionsfrei: Attraktive 4,5-Zimmer Wohnung mit 3 Balkonen und XXL-Nutzfläche in Nattheim



Objekt-Nr. OM-453882

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Jana Kastler

Uhlandstraße 16
89564 Nattheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	102,82 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	57,31 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Nattheim. Die Wohnung besticht durch eine hervorragende Raumaufteilung, hochwertige Details wie Echtholz-Mosaikparkett und ein außergewöhnliches Platzangebot.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Provisionsfrei: Privatverkauf direkt vom Eigentümer (spart ca. 9.000 € – 10.000 € Maklergebühr).
- Sanierung erledigt: Die Fassade wurde kürzlich gestrichen und ist bereits vollständig bezahlt.
- Eigene Garage mit Wasseranschluss
- Hobby- & Stauraum-Plus: Insgesamt ca. 57 m² zusätzliche Nutzfläche (Bühne, XL-Keller, Garage).
- Zentralheizung: Zuverlässige Öl-Zentralheizung (Brenner 2013 erneuert).

Raumaufteilung & Highlights

- Wohnen & Essen: Großzügiges Wohnzimmer mit edlem Echtholz-Mosaikparkett und Zugang zum sonnigen Südbalkon. Offener Essbereich für gesellige Stunden.
- Schlafen & Arbeiten: Drei helle Zimmer bieten flexiblen Raum für Familie, Gäste oder Home-Office.
- Das "Studio-Extra": Ein wohnlich ausgebauter Nebenraum im Dachgeschoss (ca. 18 m²) verfügt über einen eigenen, dritten Balkon mit fantastischem Weitblick.
- Drei Balkone: Genießen Sie die Sonne zu jeder Tageszeit (Süd-, Ost- und Dachbalkon).
- Werkstatt-Potenzial: Der ca. 21 m² große Keller ist unterteilt und verfügt über einen Starkstromanschluss – ideal für Bastler.

Wohnfläche: ca. 102,82 m²

- Wohnzimmer: 24,55 m²
- Elternschlafzimmer: 16,69 m²
- Kind 1: 9,18 m²
- Kind 2: 9,18 m²
- Essen: 8,77 m²
- Küche: 7,41 m²
- Diele: 11,00 m²
- Bad: 7,09 m²
- Gäste-WC: 1,45 m²
- Flur: 5,51 m²
- Nutzfläche: ca. 57,31 m² (Bühne: 17,96 m², Keller: 21,20 m², Garage: 18,15 m²)
- Garage mit Strom- und Wasseranschluss für 18.000 €
- Zustand: Innenausstattung (Bad/Böden) im gepflegten Stil der 70er.

- Hausgeld (mtl.): 234,75 € (inkl. Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, Versicherung).
- Instandhaltungsrücklage (mtl.): 107,25 € (Zuführung zur langfristigen Wertstabilität).
- Energieeffizienz: Klasse D (120,72 kWh/m²a).

PRIVATVERKAUF OHNE MAKLER!

Besichtigungen sind nach individueller Absprache möglich. Unseriöse Anfragen mit unverschämten Preisvorstellungen (u.a. "was letzte Preis") werden nicht beantwortet.

Ausstattung

Die Wohnung wurde bis zuletzt durch den Erstbesitzer bewohnt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Renovierungen wurden bislang keine durchgeführt, der optische Zustand entspricht dem Stil der 1970er Jahre.

Highlights sind der edle Echtholz-Mosaikparkettboden im Wohnzimmer sowie die insgesamt 3 Balkone. Der ausgebauter Nebenraum im Dachgeschoss (ca. 18 m²) wurde zuletzt als Wohnraum genutzt (mit Waschbecken).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Uhlandstraße 16, einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Nattheim. Die direkte Nachbarschaft zeichnet sich durch ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild aus und wird überwiegend von Eigentümern bewohnt, was für eine beständige Nachbarschaft und eine hohe Wohnqualität sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Nahversorgung direkt vor der Haustür. Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen: Namhafte Supermärkte wie Lidl, REWE und Netto, ein Getränkemarkt sowie eine Tankstelle und gastronomische Angebote (z. B. Döner/Imbiss) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Familien ist die Lage unschlagbar. Sowohl der Kindergarten als auch die Schule sind in nur wenigen Minuten sicher zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung liegt das beliebte Ramensteinbad (Hallenbad) praktisch direkt vor der Haustür und bietet Erholung für jedes Alter.

Nattheim überzeugt zudem durch seine erstklassige verkehrstechnische Anbindung. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A7, die eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm oder Würzburg ermöglicht. Die großen Wirtschaftszentren Heidenheim und Aalen liegen direkt „ums Eck“ und sind in kürzester Zeit erreichbar. Dies macht die Wohnung auch für Pendler, die bei den großen Arbeitgebern der Region (wie Voith, Hartmann oder Zeiss) tätig sind, äußerst attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1



Ostbalkon Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Ostbalkon Kinderzimmer



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Diele/Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Diele

Exposé - Galerie



Garderobe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Schiebetür



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon Wohnzimmer



Südbalkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon Wohnzimmer Abstell.



Nebenraum Bühne

Exposé - Galerie



Nebenraum Bühne



Abstellfläche Nebenraum Bühne

Exposé - Galerie



Abstellfläche Nebenraum Bühne



Ostbalkon Nebenraum Bühne

Exposé - Galerie



Aussicht Ostbalkon Bühne



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Garage mit Strom und Wasser



Außenansicht

Exposé - Galerie

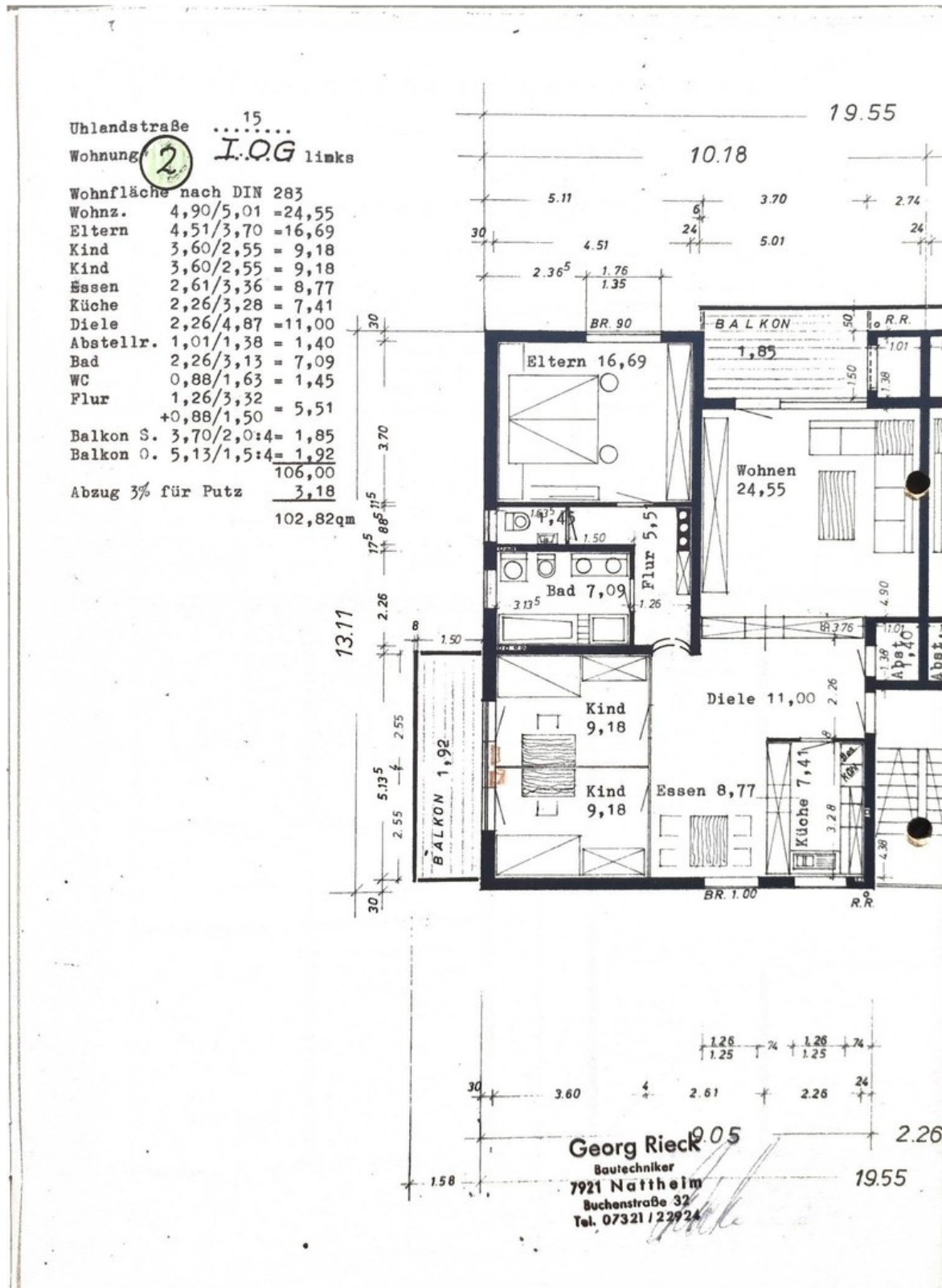


Außenansicht



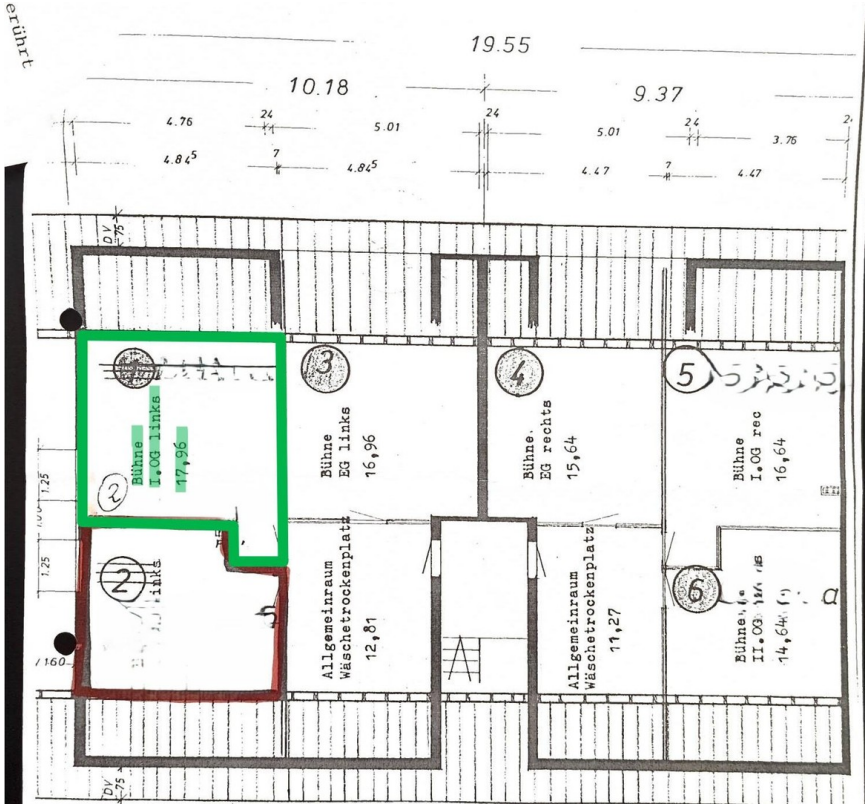
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss des Nebenraums Bühne

Exposé - Anhänge

1. Kurzexposé

Uhlandstraße 16, 89564 Nattheim

SONNIGE 4,5-ZIMMER-ETW IN NATTHEIM

4,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT 3 BALKONEN & XXL-NUTZFLÄCHE

Lichtdurchflutete Eigentumswohnung im 1. OG mit hervorragender Raumaufteilung. Zu den Highlights zählen edles Mosaikparkett, drei Balkone, die zu jeder Tageszeit Sonne und einen weiten Ausblick bieten sowie ein wohnlich ausgebauter Nebenraum unterm Dach (Bühne). Hier erwerben Sie ein gepflegtes Objekt mit massivem Platz- und Hobby-Potenzial.

- Gebaut 1976
- ca. 103 m² Wohnfläche
- ca. 57 m² Nutzfläche (Bühne, XL-Keller, Garage)
- 4,5 helle Zimmer
- 3 Balkone (Süd-, Ost-, Dachbalkon)
- Fassade frisch gestrichen
- Eigene Garage mit Strom & Wasser
- Großer Keller mit Starkstrom
- Hausmeisterservice & Winterdienst (im Hausgeld enthalten)



KAUFPREIS

239.000€

zzgl. 18.000 € für Garage

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

**JANA KASTLER
(PRIVATVERKAUF)**

uhlandstrasse.16@gmail.com

