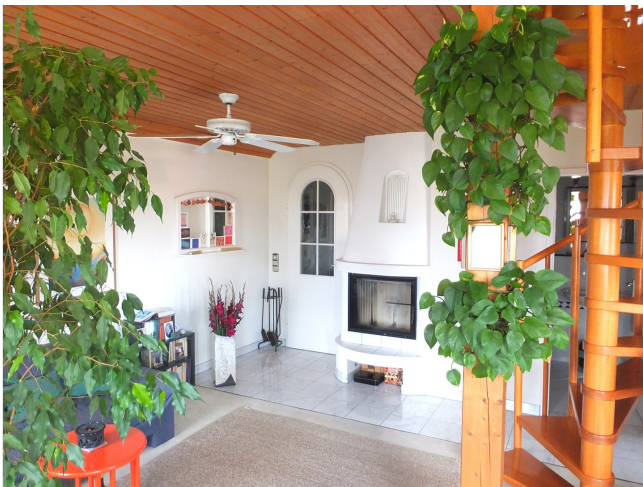


Exposé

Dachgeschosswohnung in Freiberg am Neckar

Kleinod über den Dächern von Freiberg a.N. (DG-Whg. incl. TG-Stellplatz u. Keller) - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-454259

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **293.000 €**

71691 Freiberg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die individuelle Maisonette-Wohnung liegt in guter, ruhiger und dennoch zentrumsnaher Wohnlage von der Straße abgewandt im DG I und II bzw. Etage 3 und 4 in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Auf 75 m² Gfl. verteilen sich 63,5 m² Wfl. auf zwei Wohnebenen verbunden mit einer Wendeltreppe.

Die untere Wohnebene bietet ein großzügiges helles Wohnzimmer mit Erker und schönem Ausblick sowie Kaminofen mit Fenster, eine Einbauküche, ein Bad mit Eckbadewanne und eine Gäste-Toilette.

In der oberen Wohnebene befinden sich ein Studio mit großem Dachflächenfenster und Panorama-Fernsicht, ein kleines Schlafzimmer, eine weitere separate Toilette und eine kleine spezielle Dach-Loggia in südwestlicher Ausrichtung.

Zur Wohnung gehören ein gut platzierter Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein direkt angrenzender massiver Kellerraum mit Brandschutztür. Der Kellerraum und der Kfz-Stellplatz sind im Grundbuch dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil der Wohnung zugeordnet. Daraus ergibt sich für den Gesamtaufpreis über 293.000 EUR folgende Aufteilung:

- Wohnung: 263.000 EUR (4.142 EUR/m², mit Kellerraum: 269.000 EUR 4.236 EUR/m²)
- Kellerraum: 6.000 EUR
- Stellplatz: 24.000 EUR

Die Wohnung wird grundsätzlich möbliert angeboten mit einem zu vereinbarenden zusätzlichen Möblierungsanteil. Einzelvereinbarungen sind möglich.

Für das Gebäude mit 10 Wohnungen ist ein Hausmeisterservice mit Winterdienst vorhanden.

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude beträgt 115 kWh (m² a) mit der Energieeffizienzklasse D

aufgrund Energieverbrauchsausweis vom 29.04.2021 – Wesentlicher Energieträger: Öl

Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage der Zentralheizung im Rahmen eines Sanierungsfahrplans durch eine moderne und effektive Bio-Öl-Heizungsanlage ersetzt, was im Energieverbrauchsausweis nicht berücksichtigt ist. Die neue Heizungsanlage weist die Energieeffizienzklasse A aus. Die Öl-Tank-Anlage wurde ebenfalls im Jahr 2022 saniert.

Ausstattung

- wohnliche Holzdecken im Wohnzimmer in DG I sowie im Studio und im Schlafzimmer in DG II
- Marmorfliesen im Eingangsbereich und Durchgang zur Küche im Wohnzimmer
- Einbauküche 2019 vollständig erneuert (Fußboden Vinyl und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine oder Geschirrspüler)
- Bad mit Boden-/Wandfliesen bis zur Decke, Heizkörper (Handtuchhalter) und Abzug
- Gäste-Toilette in der unteren Wohnebene mit Boden-/Wandfliesen halbhoch und Abzug
- Kaminofen 2020 modernisiert (Austausch mit effektivem Heizeinsatz)
- Einbau Multi-Split-Klima-Anlage 2022 im Studio und im Schlafzimmer in DG II (Außengerät unterhalb der 2/3-Überdachung der Loggia)

- Weitere separate Toilette im DG II mit Boden-/Wandfliesen halbhoch, Dachflächenfenster und Heizkörper
- alle Dachflächenfenster im DG I und DG II mit Innen-Jalousien bzw. im Schlafzimmer mit Innen-Rollo
- Dachflächenfenster im Studio und im Schlafzimmer zusätzlich mit Außen-Rolladen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Einzugsgebiet von Stuttgart und ist ideal für Berufspendler geeignet (ca. 10 Min zu Fuß zur S-Bahn-Station oder ca. 7 Min. mit dem Auto zur Autobahn A 81 nach Stuttgart oder Heilbronn. Die zentrumsnahe Wohnlage bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte in nächster Nähe an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG I

Exposé - Galerie



Ausblick aus Wohnzimmer



Bad DG I



Bad DG I

Exposé - Galerie



Einbauküche DG I



Einbauküche DG I

Exposé - Galerie



Einbauküche DG I



Studio/Schlafzimmer DG II

Exposé - Galerie



Studio DG II



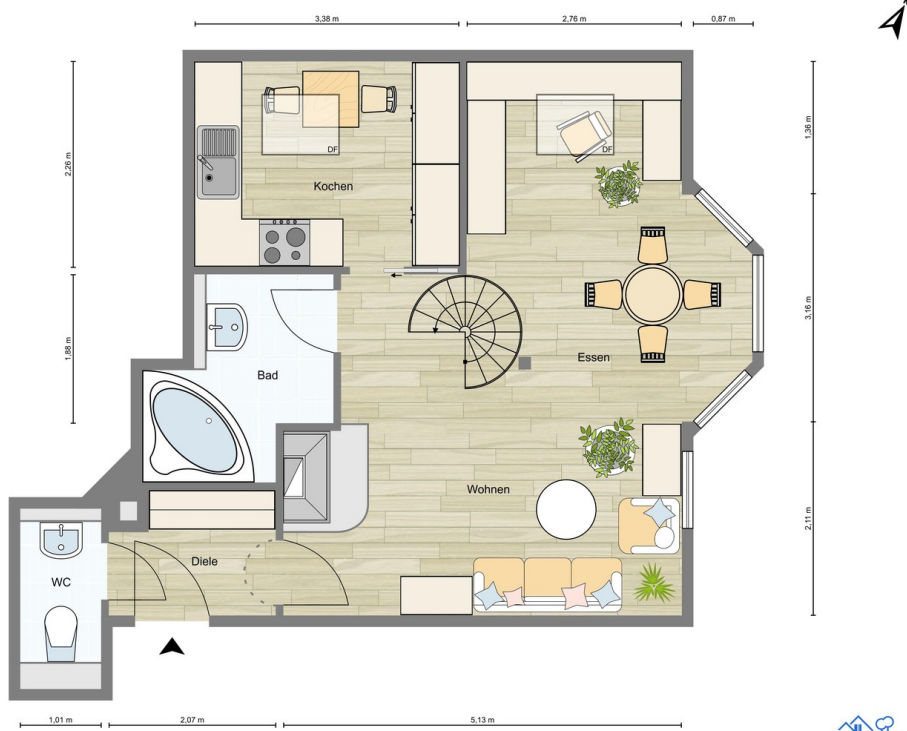
Aussicht Studio DG II

Exposé - Galerie

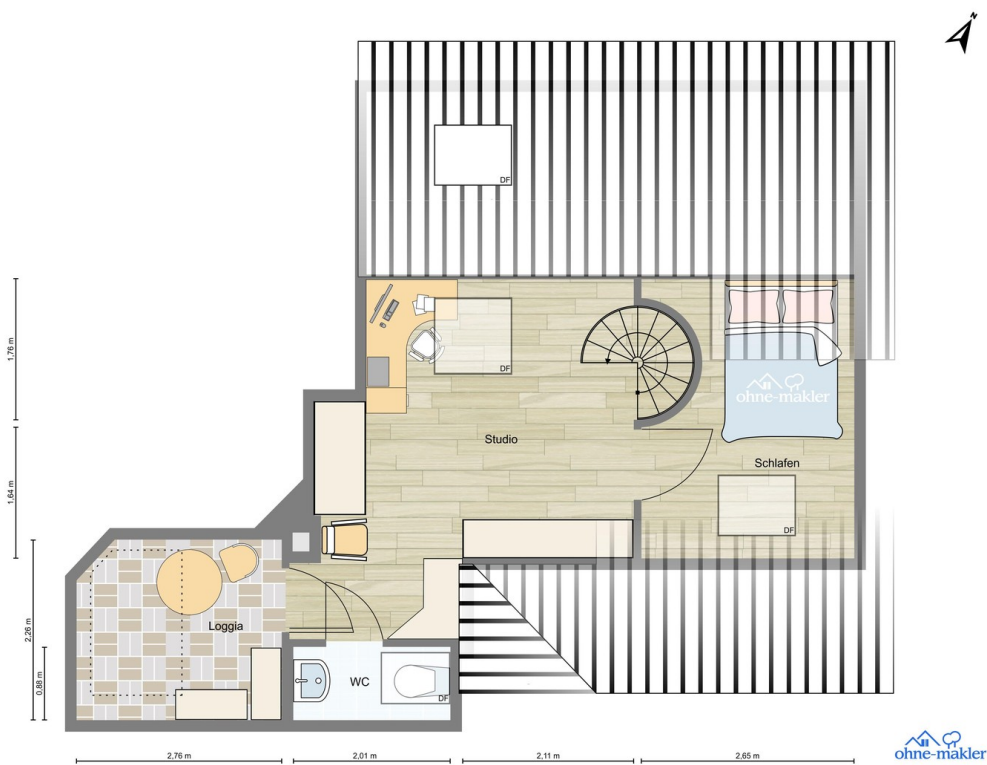


Dach-Loggia DG II

Exposé - Grundrisse



Grundriss untere Wohnebene



Grundriss obere Wohnebene