

# Exposé

## Wohnung in Erbach-Dellmensingen

### Helle 4,5 Zimmer Wohnung - Erstbezug nach Sanierung - Top gepflegt



Objekt-Nr. OM-454815

#### Wohnung

Verkauf: **371.500 €**

Ansprechpartner:  
Palzer&Palzer eGbR

Lange Straße 36  
89155 Erbach-Dellmensingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,76 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	359 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig renovierte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Erbach-Dellmensingen.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Monaten mit viel Liebe zum Detail umfassend modernisiert und befindet sich im Zustand eines Erstbezugs nach umfassender Renovierung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> bietet sie idealen Platz für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung.

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Eckdaten:

- \* Kaufpreis Wohnung: 371.500 €
- \* Tiefgaragenstellplatz: 17.500 €
- \* Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>
- \* Wohnungstyp: Etagenwohnung
- \* Etage: 1. Obergeschoss
- \* Baujahr: 1997
- \* Zimmer: 4,5
- \* Schlafzimmer: 3
- \* Badezimmer: 1
- \* Zusätzliches Tages-WC
- \* Balkon: 4,24 m<sup>2</sup> (Südwest-Ausrichtung)
- \* Keller: vorhanden (3,38 m<sup>2</sup>)
- \* Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- \* Zusätzliche Parkmöglichkeiten rund um das Gebäude

Energie & Hausgeld

- \* Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- \* Energieverbrauchskennwert: 91 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- \* Energieeffizienzklasse: C
- \* Wesentlicher Energieträger: Gas
- \* Heizungsart: Gas-Heizung
- \* Energieausweis ausgestellt am: 17.08.2018
- \* Hausgeld: 359,54 € monatlich

## Ausstattung

Die Ausstattung:

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1997 in solider Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Gaszentralheizung, welche ebenfalls die Warmwasserversorgung übernimmt. Zukunftsorientiert ist bereits die Umstellung auf Fernwärme vorbereitet bzw. teilweise umgesetzt.

Die Hausverwaltung sowie die Eigentümergemeinschaft legen großen Wert auf eine nachhaltige Werterhaltung der Immobilie. Aktuell sind keine Maßnahmen geplant. Für zukünftige Instandhaltungen sind Rücklagen vorhanden.

Die Wohnung ist vollständig geräumt und sofort verfügbar.

Umfangreiche Renovierung:

Die Wohnung wurde im Zuge der Renovierung hochwertig und vollständig modernisiert.

Die Modernisierung wurde mit einem klaren Fokus auf Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort durchgeführt.

Moderne Einbauküche:

Die neue Küche ist vollständig ausgestattet mit

- \* Herd
- \* Kochfeld
- \* Backofen
- \* Mikrowelle
- \* Spülmaschine
- \* Kühlschrank
- \* Gefrierfach

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis:

Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Makler Anfragen unerwünscht.

Bei Interesse oder Fragen gerne melden.

## Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Dellmensingen, einem beliebten Ortsteil der Stadt Erbach. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit sehr guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Eine Einkaufsmöglichkeit, eine Busverbindung und eine Postfiliale liegen direkt vor der Haustür.

Durch die Nähe zur B30 sowie gute Busverbindungen sind Erbach, Ulm und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Lage eignet sich daher ideal für Pendler und Familien.

Dellmensingen bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Flusslandschaften von Donau, Rot und Westernach sowie viele Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Für Familien steht ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot zur Verfügung. Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere Einrichtungen befinden sich direkt im Ort. Die nahegelegene Stadt Erbach ergänzt das Angebot mit weiteren Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten sowie medizinischer Versorgung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



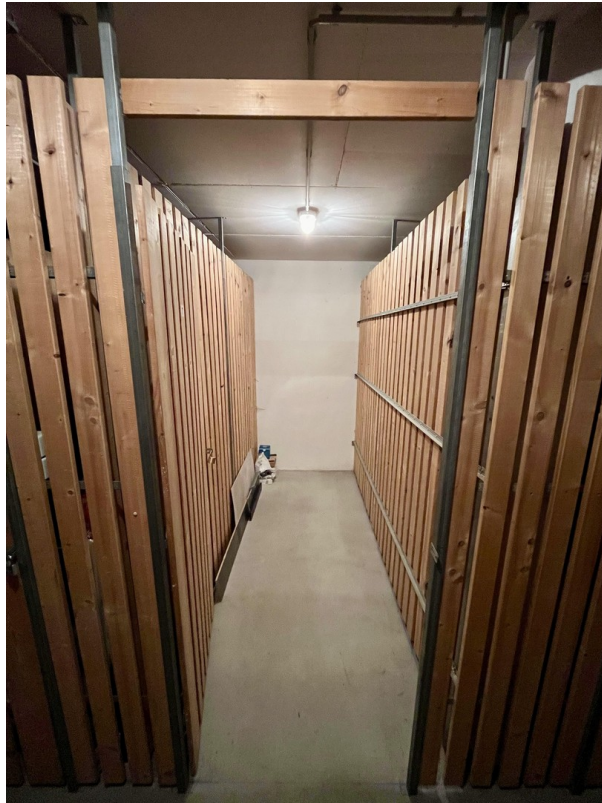
# Exposé - Galerie



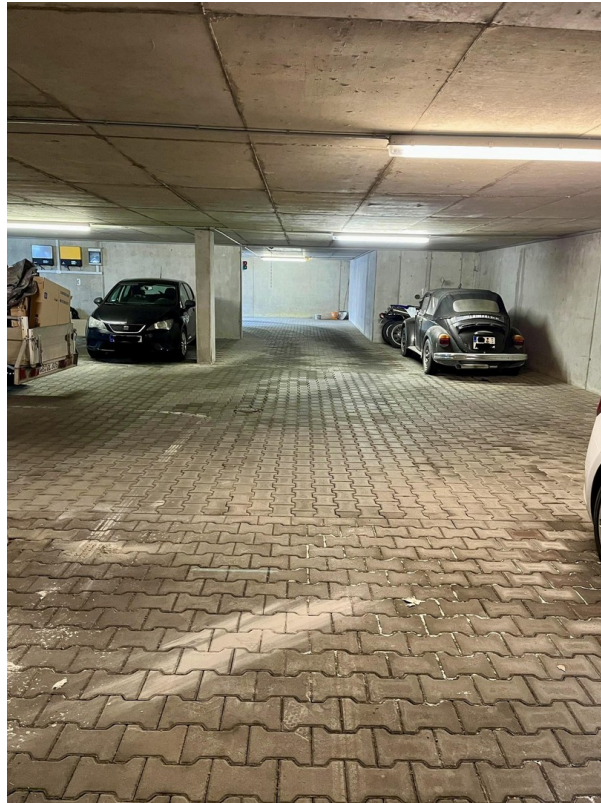
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

