

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dettingen unter Teck

### Großzügige 4,5-Zimmer Gartenwohnung mit Einbauküche und überdachter Terrasse



Objekt-Nr. OM-455698

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **444.300 €**

Goethestraße 10  
73265 Dettingen unter Teck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1987 befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen und ruhig gelegenen Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten. Die Kombination aus großzügigem Wohnkonzept, eigenem Gartenanteil und angenehmer Hausgemeinschaft macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich großzügigen Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung. Ein besonderer Blickfang und zugleich gemütliches Highlight ist der integrierte Kachelofen, der dem Wohnbereich eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Vom Wohnbereich besteht direkter Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum angrenzenden Gartenanteil mit ca. 140 m<sup>2</sup>, der viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Insgesamt stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt, was den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei Kellerräume mit einer Gesamtfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohnlage mit guter Anbindung an alle Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt bietet dieses Objekt ein attraktives Gesamtpaket aus großzügigem Wohnen, eigenem Garten und angenehmer Ruhe in überschaubarer Hausgemeinschaft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

ImmobilienWerk Rudolph

Kolbstr. 28, 73230 Kirchheim

07021 7395250

Rechtliche Angaben

USt-Id.Nº

DE232061652

Registergericht

Amtsgericht Stuttgart

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

IHK Region Stuttgart

Zuständige Aufsichtsbehörde

Gewerbeaufsichtsamt Landratsamt Esslingen

Verbraucherinformationen

Die Firma ist nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage von Dettingen unter Teck im Landkreis Esslingen. Das Wohnumfeld ist gepflegt. Eine gewachsene Infrastruktur ermöglicht ein komfortables und alltagsnahes Wohnen.

Im direkten Umfeld stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind schnell und bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass umliegende Städte und Gemeinden problemlos erreicht werden können. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage im Großraum Kirchheim unter Teck sowie die schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A8 in Richtung Stuttgart und Ulm, wodurch auch Berufspendler profitieren.

Die nahegelegene Natur der Schwäbischen Alb bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung im wirtschaftsstarken Raum Mittlerer Neckar.

WEITERE INFORMATIONEN:

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigene Prüfung dieser Angaben durch den Makler hat nur in eingeschränktem Umfang stattgefunden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Haftung für etwaige Abweichungen wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

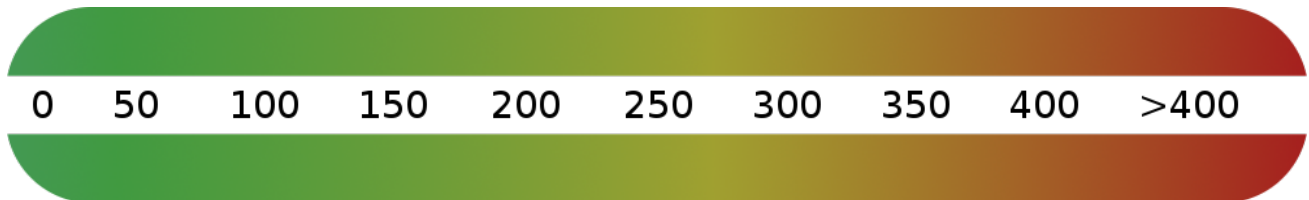
Fotos sind teilweise mit KI nachbearbeitet

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	123,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

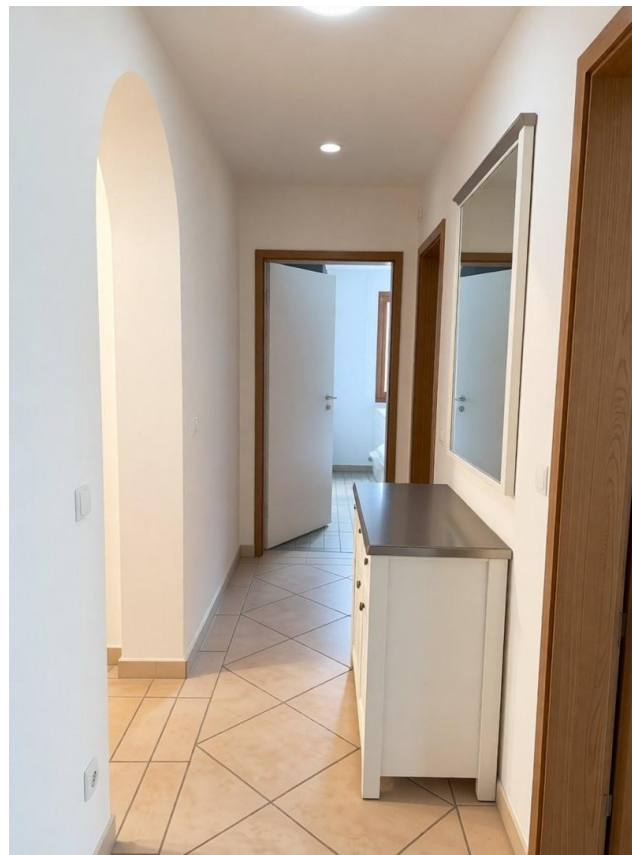


Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

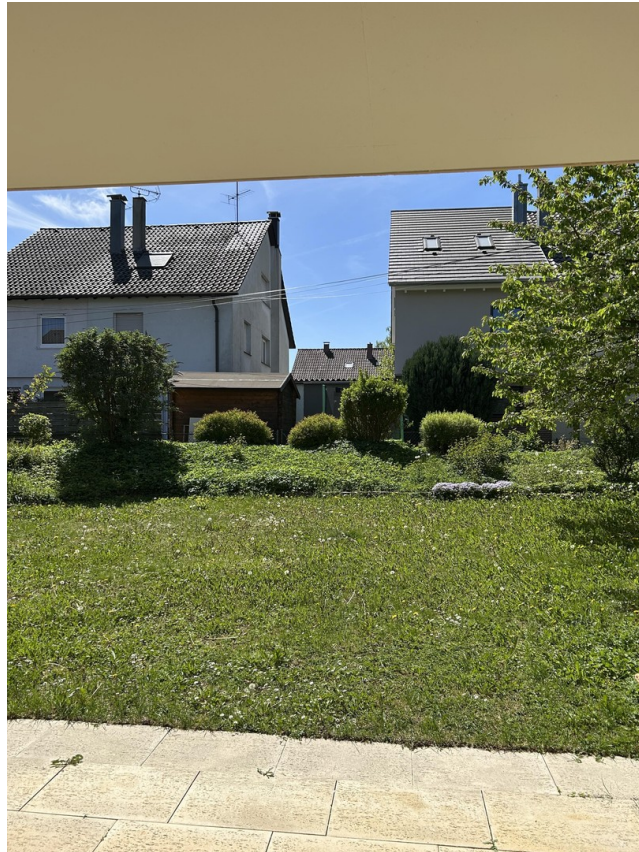


Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästetoilette



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten