

Exposé

Wohnung in Donaueschingen

3-Zi, ca. 87qm, Etagenwohnung mit Südbalkon, Garage & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-456362

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

78166 Donaueschingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,60 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	346 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu Verkaufen eine 3 Zimmer-Etagenwohnung, ca. 87qm mit Südbalkon, Einzelgarage mit Stellplatz vor der Garage, zusätzlich ein weiterer der Wohnung zugeordneter Stellplatz direkt vor dem Haus und eine Einbauküche mit neuwertigen Einbaugeräten (Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler) in Donaueschingen, Friedhofstraße.

Verfügbar nach Absprache, da aktuell von Eigentümern selbst bewohnt.

Aufteilung ist in etwa:

Wohnzimmer: 24,32 qm

Eltern: 17,08 qm

Kinder: 13,89 qm

Küche: 12,07 qm

Bad: 4,42 qm

WC: 2,54 qm

Diele, Flur Loggia: 14,96 qm

Gesamtfläche ca: 86,60 qm

Zudem gehört zur Wohnung ein separater Kellerraum, zwei Gemeinschaftsräume, ein abschließbarer Müllbehälter- und Fahrradschuppen.

Die Wohnung ist gut geschnitten. Zugang zum Südbalkon über Wohnzimmer und Schlafzimmer möglich. Separates Bad (mit Waschmaschinenanschluss) und separates WC.

Das Mehrfamilienhaus (10 Parteien) ist in einem gepflegten Zustand. Vor einigen Jahren wurden bereits die Fenster, die Hauseingangstür und die Kellerfenster ausgetauscht. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und wurde ebenfalls fortlaufend renoviert und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Nichtraucherhaushalt. Sowohl die Treppenhausreinigung als auch der Winter-/Gartendienst erfolgen durch einen Dienstleister. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits ins Gebäude verlegt.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr familienfreundlichen Lage. Ein großer Kinderspielplatz in direkter Nachbarschaft. Die Innenstadt ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Realschule, Kindergärten usw. alles fußläufig erreichbar. Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Wohnung eignet sich gut zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Laut Wirtschaftsplan beträgt die monatliche Vorauszahlung aktuell 346 Euro. Davon 249,80 Euro Hausgeld und 96,20 Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Nebenkosten für die separate Garage betragen ca. 180 Euro pro Jahr!

Die Wohnung und die Garage haben jeweils eigene bzw. separate Grundbücher! Heißt, die Garage kann optional für 20.000,- Euro dazu erworben werden.

Energieausweis ist vorhanden und liegt bei Besichtigung zur Einsicht vor.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich-Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Garage

Exposé - Galerie

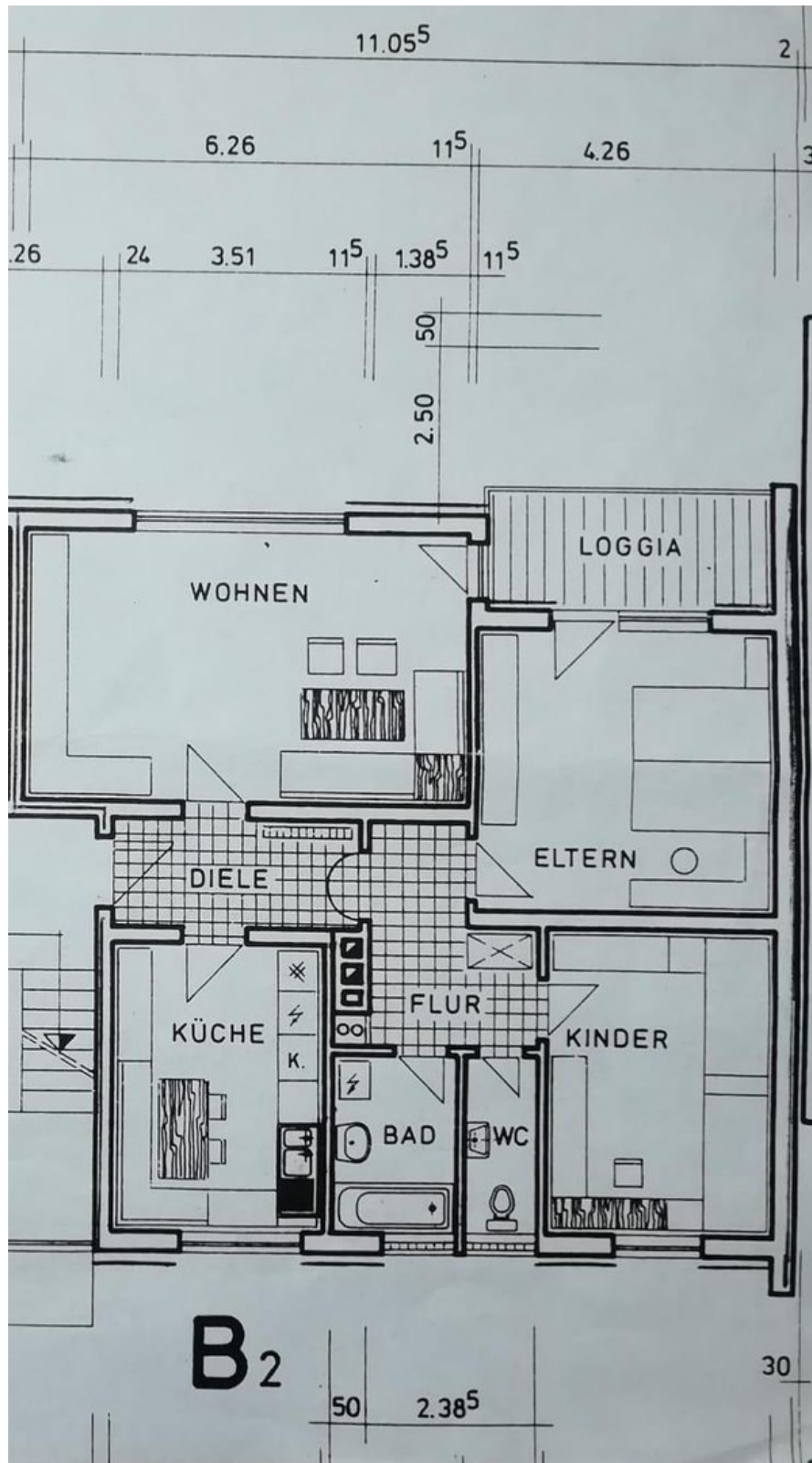


Stellplatz



Fahrradschuppen & Müllraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss