

Exposé

Wohnung in Weinstadt

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG Stellplatz in Weinstadt-Enderbach



Objekt-Nr. OM-457892

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

71384 Weinstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	361 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996 in attraktiver Wohnlage von Weinstadt-Endersbach. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine angenehme Helligkeit und den direkten Zugang zum Balkon in sonniger Südwest-Ausrichtung. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch vom Vorbesitzer übernommen werden.

Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und soliden Zustand mit normalem Ausstattungsstandard. In den Wohnräumen wurden überwiegend Laminat- und Teppichböden verlegt, während Küche, Bad und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre. Der Balkon mit Südwest-Ausrichtung erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet angenehme Sonnenstunden bis in die Abendstunden.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Erdgas. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Eine gemeinschaftliche Waschküche mit wohnungsbezogenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Das Untergeschoss weist Feuchtigkeiterscheinungen/Wasserschäden auf und bietet entsprechendes Sanierungspotenzial.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann ab sofort übernommen werden.

Ausstattung

- Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Balkon in sonniger Südwest-Ausrichtung
- Wohnfläche ca. 76 m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer sowie separates Kinder-/Arbeitszimmer
- Separate Küche
- Badezimmer und zusätzliches WC
- Bodenbeläge aus Laminat, Teppichboden und Fliesen
- Zentralheizung mit Erdgas
- Verbrauchsausweis vorhanden
- Endenergieverbrauch: 115 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse D
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Gemeinschaftliche Waschküche mit wohnungsbezogenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

- Separater Fahrradabstellraum
- Wohnung aktuell nicht vermietet
- Sofort verfügbar / Verkauf ab sofort
- Einbauküche kann auf Wunsch vom Vorbesitzer übernommen werden

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Weinstädter Stadtteil Weinstadt-Endersbach. Die Umgebung verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Endersbach mit S-Bahn-Anschluss Richtung Stuttgart und Aalen ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Region. Auch die Bundesstraße B29 sorgt für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen, Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeitwert und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und zahlreichen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

