

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gerlingen

**GERLINGEN - SONNIGE 5-ZIMMER-DG-WOHNUNG,
TOLLER AUSBLICK, TG, RUHIGER LAGE, OHNE MAKLER!**



Objekt-Nr. OM-460185

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
David Nagy

Lontelstraße
70839 Gerlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1999 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 5,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 108,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 308 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die großzügige, sehr gepflegte 5-Zimmer-Eigentumswohnung im Penthouse-Stil befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, ruhig gelegenen zweistöckigen Mehrfamilienhauses (Baujahr 1999) mit insgesamt 5 Einheiten und vereint exklusives Wohnen mit herrlicher Aussicht und entspannter Umgebung. Drei (!!!) großzügige, sonnige Balkonflächen, zwei Tageslichtbäder. Auf rund 99 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, freundliches Raumkonzept, das sowohl Alltag als auch Rückzug perfekt unterstützt. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zu einem großzügigen sonnigen Balkon ins Grüne mit Markise, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ruhige Abende im Freien.

Ausstattung

Ausstattung

- ~ 108 m² Wohnfläche inklusive der Terrassenflächen
- ~ 99 m² Wohnfläche innerhalb der Wohnung
- Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Bad mit Wanne und WC
- Zweites BAD mit Dusche und WC
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3 Balkone mit Windschutz
- Großzügigen Kellerraum
- Fahrradstellplatz
- Grosser Gemeinschaftsgarten
- Waschküche im UG
- Gas-Zentralheizung (Erneuert in 2018)
- Großgeräte in der Küche in 2024 /2025 erneuert
- Lampen im Jahr 2024 erneuert
- Lichtschalter / Steckdosen im Jahr 2025 erneuert
- Die Wohnung im Jahr 2024 neu gestrichen
- Holzfenster / Holztüren im Jahr 2025 von Fachmann nachgestellt / Dichtungen erneuert
- Hausgeld: 308 Euro inkl. Heizkosten und Warmwasser
- Gebäude in einer Sackgasse, deshalb sehr ruhig, leise, gute Luftqualität

- Ideale Wohnung für Familien

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Übernahme:

Die Wohnung ist nicht vermietet und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden.

Lage

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus gleichartigen und ebenfalls sehr

gepflegten Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern. Kindergärten, Schulen,

Einkaufsmöglichkeiten und die Haltestelle der Stadtbahnlinie U6 sind in wenigen

Minuten fußläufig erreichbar, bzw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 114,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Essen

Exposé - Galerie



Essen



Küche

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Dusche / WC



Dusche / WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Dachterasse 1

Exposé - Galerie



Dachterasse 1



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Dachterasse 2

Exposé - Galerie



Dachterasse 3



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Dachterasse 1



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Sonnenuntergang auf dem Sofa

Exposé - Grundrisse

