

Exposé

Dachgeschosswohnung in Holzgerlingen

***Provisionsfreie* Helle 3,5-Zimmer- Dachgeschosswohnung in Holzgerlingen**



Objekt-Nr. OM-461551

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Katharina Bast-Haaf

71088 Holzgerlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1986 | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 78,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 297 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und teils modernisierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Holzgerlingen.

Die Wohnung bietet ca. 78 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen der letzten Jahre. Die hohen Dachschrägen verleihen der Wohnung ein gemütliches und besonderes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige und helle Wohn-/Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre und direktem Zugang zur Loggia.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Loggia mit schöner Aussicht und beeindruckenden Sonnenuntergängen – ein idealer Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Zur Loggia führen zwei Balkontüren: eine vom Wohnzimmer sowie eine direkt vom Schlafzimmer. Die Wohnzimmertüre ist als Flügeltüre ausgeführt, beide Türen verfügen zusätzlich über eine Kippfunktion.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit Grünflächen und kleinem Spielplatz im Innenhof. Die Nachbarschaft ist angenehm und ruhig. Insgesamt befinden sich lediglich 8 Wohneinheiten im Haus.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen energetischen Modernisierungen:

Dachfenster (2021 erneuert durch Fachbetrieb):

- 3-fach-Isolierverglasung
- Schwenk-Kipp-Fenster
- Solar Aluminium-Rollläden
- Innenverdunklungsrollos
- Fliegengitter
- Smart-Home-Steuerung

Fenster und Balkontüren (2024 erneuert durch Fachbetrieb):

- moderne 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Aluminium-Rollläden
- Smart-Home-Steuerung

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- großzügige Loggia
- großzügiger heller Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste-WC
- geräumiger Kellerraum
- Stellplatz
- Hausmeisterservice
- Winterdienstservice

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und ist nach Absprache verfügbar.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage ist besonders familienfreundlich und alltagspraktisch: Schule, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Schönbuchbahn ist bequem zu Fuß erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustür. Gleichzeitig genießen Sie einen hohen Freizeit- und Erholungswert – Wald- und Feldwege sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren im Grünen ein.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 117,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer Bild 2



Essecke mit Schreibtisch

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 3



Schwenk-Kipp-Fenster

Exposé - Galerie



Schwenk-Kipp-Fenster Bild 2



Dachfenster mit Details

Exposé - Galerie



helle Küche



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC

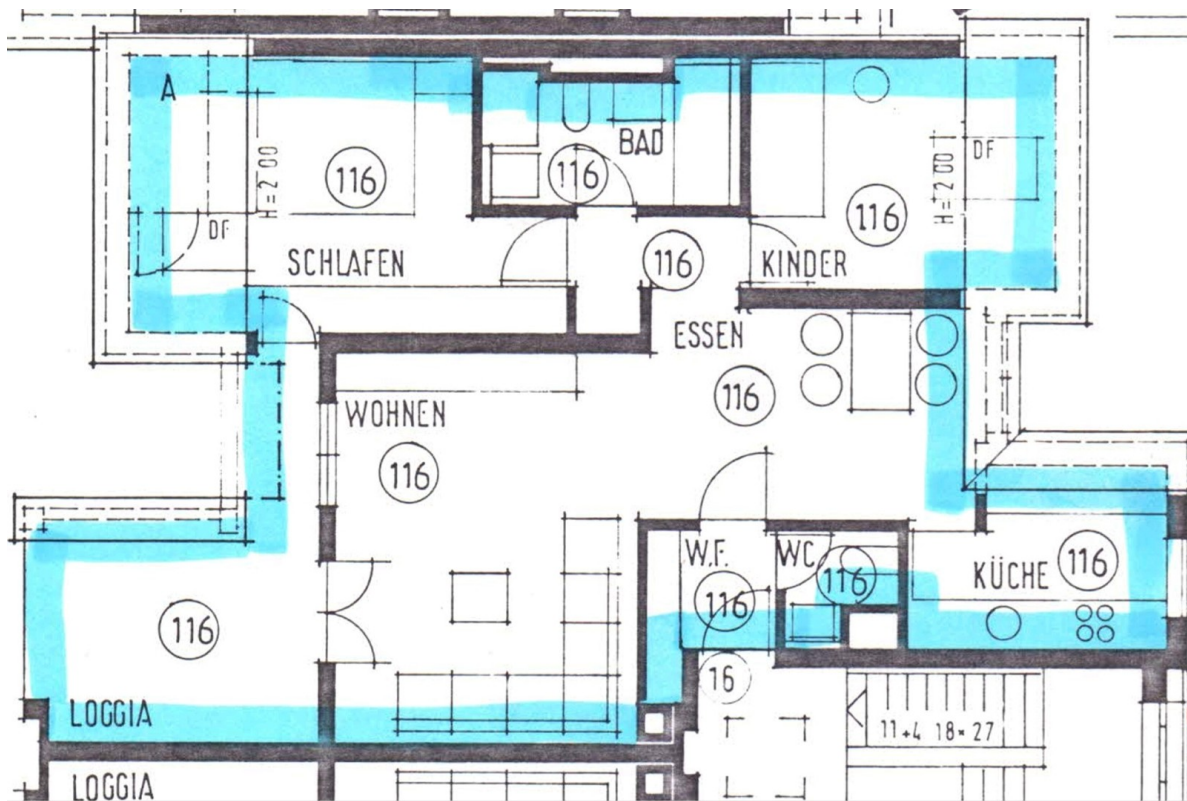


Gäste-WC Bild 2



traumhafte Sonnenuntergänge

Exposé - Grundrisse



Grundriss