

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Remshalden

### Für Macher mit Weitblick



Objekt-Nr. **OM-462904**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **490.000 €**

73630 Remshalden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	521 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese teilmodernisierte 6-Zimmer-Wohnung mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines 3-Familienhauses in Remshalden. Das Baujahr ist 1972.

Beide Badezimmer und die Küche sind kernsaniert inkl. aller Wasserleitungen und Elektrik. Die Waschmaschine und der Trockner finden Platz im Bad.

Die Fenstergläser und Bodenbeläge wurden teilweise ersetzt. Im Wohn- und Kinder-Arbeitszimmer ist ein seltener Massivholz-Hexagonparkett verlegt.

Die geräumige Küche mit Miele / Neef Geräten ist von 2019 und im Kaufpreis enthalten.

Zwei Balkone laden zum Entspannen ein. Ein Balkon wurde verglast und verfügt über einen offenen Kamin.

Neben einem Keller für z. B. Getränke befinden sich im Untergeschoss weitere 35 m<sup>2</sup> Sondereigentum, ausgestattet mit 3 großen Fenstern, Teppich und Küche. Eine Nutzung als Gäste-, Party- oder Arbeitszimmer ist möglich.

Ein Stellplatz ist vorhanden.

Im Gemeinschaftseigentum befinden sich ein kaum einsehbarer über 400 m<sup>2</sup> großer Garten inkl. Gartenlaube für 8-10 Personen, ein 32 m<sup>2</sup> großer Pool (50 m<sup>3</sup>) sowie eine Sauna mit zusätzlicher Dusche, Ruheraum und WC.

Die Arbeit des Gemeinschaftseigentums teilt sich durch die drei Eigentümer.

Zusätzlich erwerbbar ist eine geräumige Garage mit angrenzender Unterkellerung für 25.000 €. Die Unterkellerung kann z. B. als Werkstatt genutzt werden. Sowohl Unterkellerung als auch Garage verfügen über Tageslicht.

## Ausstattung

- seltener und teurer Massivholz Hexagonparkett, WZ, EZ, KiZi3
- bodentiefe Fenster KiZi1
- Balkonzugang KiZi, SZ
- zusätzlich verglaster Balkon mit offenem Kamin
- kaum einsehbarer Garten und Balkon
- Stellplatz
- UG mit zusätzlich 35m<sup>2</sup> Sondereigentum + Küche und Waschplatz
- Zusatzkeller für z. B. Getränke

2019 wurden saniert

- Küche mit Miele / Neef Geräte und LeMans Schrank
- Bad groß mit WaMa und Trockner
- Bad klein mit Pissoir und 90x90 cm Dusche
- Großformatfliesen
- Die Bodenbeläge mit Laminat im SZ, KiZi2 und robuste Vinylbodenbeläge im Flur und vergl. Balkon
- Die Fenstergläser wurden teilweise ersetzt

- Auf Wunsch große Garage mit Tageslicht und angrenzender Unterkellerung erwerbbar

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Remshalden ca. 20km östlich von Stuttgart

fußläufig erreichbar

- S-Bahn 8 min

- Rewe 5 min

- Kindergarten 5 min

- Grundschule 10 min in Kindergeschwindigkeit

- Naherholung wie Bürgerpark, Weinberge 10 min

- Skatepark 20 min

- Döner, Burger, Pizza und Restaurants italienisch, griechisch und deutsch ca 5 bis 10 min

mit dem Auto

- Schnellstraßenauffahrt 3min

- Lidl, Aldi, Penny, großer Getränkemarkt 5 min

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



verglaster Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna



Saunadusche

# Exposé - Galerie



offener Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kinder- / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Balkon



90 x 90 cm Dusche

# Exposé - Galerie



Gästebad



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer





# Exposé - Grundrisse

## 1.01 6-Zimmer-Wohnung EG

Wohnraum	5,26 x 5,01	=	26,35 qm
-	1,50 x 0,60	=	- 0,90 "
Esszimmer	4,75 x 3,51	=	16,67 "
Herrenzimmer	4,635 x 3,26	=	15,11 "
Elternzimmer	4,51 x 3,76	=	16,96 "
	0,50 x 1,51	=	0,76 "
Kinderzimmer	4,635 x 2,135	=	9,90 "
Kinderzimmer	4,635 x 2,135	=	9,90 "
Küche	4,51 x 2,76	=	12,45 "
-	0,70 x 0,50	=	- 0,35 "
Bad	2,51 x 2,635	=	6,61 "
WC	1,76 x 1,01	=	1,78 "
Abstellr.	1,76 x 1,51	=	2,66 "
Diele	3,385 x 4,385	=	14,84 "
	2,875 x 1,51	=	4,34 "
Balkon I	6,20 x 2,75 x $\frac{1}{4}$	=	4,26 "
Balkon II	5,00 x 2,75 x $\frac{1}{4}$	=	3,44 "
			<hr/>
			144,78 qm
- 3 A Putz			- 4,78 "
			<hr/>
			140,00 qm

