

Exposé

Erdgeschosswohnung in Vaihingen/Enz

**6,5 Zi. besser als im EFH - Erstbezug und Provisionsfrei -
Sofort einziehen und wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-463253

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Maria Ntokoutsi

Pforzheimer Str. 31/1
71665 Vaihingen/Enz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1807	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	172,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	38,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung bietet mit ca. 172 m² Wohnfläche und 6,5 Zimmern den Charakter eines freistehenden Einfamilienhauses. Besonders bemerkbar macht sich dies durch:

- Eine eigene Terrasse und einen eigenen Garten
- Einem eigenen Hauseingang
- Einer eigenen Hausnummer
- Genehmigte Doppelgarage für diese Einheit am eigenen Hauseingang
- Eigener Keller mit eigenem Technikraum
- Eigene Versorgungsleitungen und Zähler für Strom, Gas, Wasser
- Kein Hausgeld
- Wallbox möglich

Besonders komfortabel: Alle Wohnräume befinden sich auf einer Ebene: Kein Etagenwechsel, um in die anderen Zimmer zu gelangen. Keine lästigen Dachschrägen, die das Aufstellen von Möbeln behindern und die Zimmer verkleinern.

Die Wohnung ist ein Erstbezug nach umfassender Kernsanierung und steht sofort zur Verfügung. Sogar die Außenanlagen sind fertiggestellt – es fehlt nur noch die Begrünung, die Sie nach eigenen Vorstellungen umsetzen können.

Zusätzlich stehen Ihnen noch ca. 38 m² Nutzfläche im Keller zur Verfügung. Dort befindet sich auch der Technikraum mit der neuen Heizung und sämtliche Versorgungsanschlüsse für diese Einheit

Die Wohnung ist Ihnen zu groß? Kein Problem, denn Sie können sie in 2 Einheiten teilen. Durch die Vermietung einer abgeteilten Einheit können Sie direkt Vermietungseinkünfte generieren und von Abschreibungsmöglichkeiten profitieren. Oder vielleicht soll die Oma im Haus wohnen aber eine eigene Wohnung und einen eigenen Eingang nutzen? Hier ist das möglich!

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale

- ca. 172 qm auf einer Ebene
- bis zu 5 Schlafzimmern
- Masterbad und Gäste-WC. Zusätzliches Bad möglich
- Exklusive offene Küche mit BORA Kochfeldabzug und hochwertigen Markengeräten
- PKW-Stellplatzmöglichkeit für 3-4 Fahrzeuge
- Wallbox zum Laden von E-Autos möglich

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Horrheim ist ein charmanter Weinbauort in der Gemeinde Vaihingen an der Enz – idyllisch gelegen und bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe des Hauses. Der ICE-Bahnhof in Vaihingen ist gut erreichbar.

- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Apotheke im Ort
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- Kindergarten & Grundschule
- Gastronomie & Weingüter
- Gute Anbindung mit dem Auto an die B10 in alle Richtungen
- Ausflugsziele ins Grüne können zu Fuß sowie mit dem Fahrrad gut erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Offener Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



weitläufiges Wohnzimmer



Relaxoase

Exposé - Galerie



Wohn-/Essküche ohne Möbel



BORA Kochfeld

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Begehbare Dusche

Exposé - Galerie

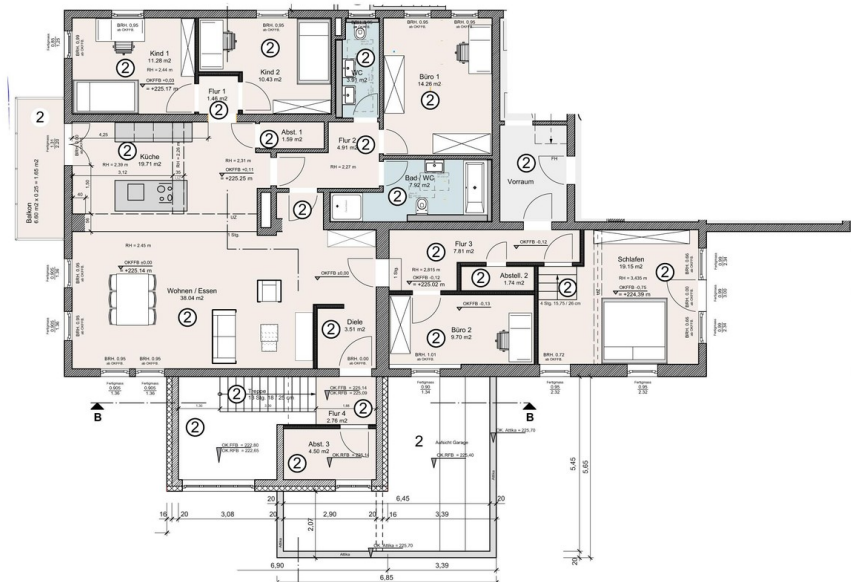


Flur 1



Eingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Doppelgarage