

Exposé

Erdgeschosswohnung in Beuren

**Helle, bezugsfreie und renovierte 3-Zi. Wohnung mit
großem Sonnenbalkon *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. **OM-464052**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Brühlstr. 22
72660 Beuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Hausgeld mtl.	200 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	79,68 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem familiären 6-Familienhaus im Hochparterre (nur 7 Stufen bis zur Wohnung) befindet sich diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur mit viel Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar.

Das helle Wohnzimmer hat eine optimale Größe für die Familie und für entspannte Tage. Die 2026 neu eingebauten dreifachverglaste Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Sonnenbalkon mit herrlichem Blick auf die Burg Hohen Neuffen.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und eine Homeoffice-Ecke. Auch hier haben Sie Zugang zum Balkon. Die neuen Rollläden und dreifachverglaste Fenster sorgen für angenehme Ruhe und einen erholsamen Schlaf.

Der vom Wohnzimmer und Schlafzimmer zugängliche Balkon ist sehr großzügig und sonnig. Praktisch überdacht für Sonnenschutz oder um auch mal bei Regen draußen zu sitzen und zu grillen. Wunderschön mit Aussicht auf die Burg Hohen Neuffen.

Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dank des Blicks in den Garten ist es ein ruhiger Rückzugsort zum Schlafen, Spielen oder Lernen.

Das modernisierte Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken mit modernem LED-Spiegel und WC ausgestattet und bietet zusätzlichen Stauraum. Die helle Küche mit zwei großen Fenstern bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie einen kleinen Essbereich.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend modernisiert: neue Bodenbeläge, neu tapezierte und gestrichene Wände, modernisiertes Bad, komplett neue dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden sowie die Elektrik mit FI-Schutzschalter. Sie können direkt einziehen und Ihre Einbauküche ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz, einen sehr großen Kellerraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche.

Eine bezugsfertige Wohnung mit modernem Wohnkomfort und aktueller Technik, ideal für Paare oder kleine Familien.

Ausstattung

Frisch vom lokalen Handwerker modernisiert und Erstbezug nach Renovierung für den neuen Eigentümer:

2026 durchgeführte Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung:

- Neue dreifachverglaste Kunststofffenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Neue Rollladengurte
- Renoviertes Tageslichtbad mit neuen Fliesen, neuem WC und neuem Waschbecken mit modernem LED-Spiegel
- Hochwertiger neuer Klick-Vinylboden in allen Wohnräumen verlegt
- Neue Sockelleisten
- Neue Tapete an allen Wänden
- Sämtliche Wände und Decken frisch gestrichen
- Überall neue Türen und Zargen, sowie neue Wohnungseingangstür

- Neue Türsprechanlage
- Neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter eingebaut
- Neue Steckdosen und Lichtschalter

Weitere Infos:

- Heizung: Gas Zentralheizung
- Dach inkl. Dämmung der oberen GESchossdecke

Haus & Gemeinschaft

- Gepflegtes 6-Familienhaus
- Sehr angenehme und familiäre Hausgemeinschaft
- Gebäude in gutem und trockenem Zustand, keine Feuchtigkeit
- Keine geplanten Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum geplant
- Haus mit professioneller Hausverwaltung

Schlüsselfertiger Erstbezug: Koffer packen, einziehen, genießen!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Keine Maklerprovision, mehr Budget für Ihr neues Zuhause.
- Sofort bezugsfrei
- Direkt einziehen und wohlfühlen – ohne Wartezeit.
- Niedriges Hausgeld
- Dauerhaft überschaubare laufende Kosten.
- Professionell verwaltete Eigentümergemeinschaft
- Zuverlässige Verwaltung und klare Organisation.
- Komplett modernisiert – Erstbezug nach Renovierung
- Einziehen statt renovieren – ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.
- Massive Bauweise
- Solide Bausubstanz und langfristige Wertbeständigkeit.
- Außenstellplatz
- Bequemes Parken direkt vor der Haustür.

Lage

Die Brühlstraße 13 verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Beuren, ein staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort am Fuße der Schwäbischen Alb, bietet eine hohe Lebensqualität, eine wunderschöne Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die beliebte Panorama Therme sorgt zusätzlich für Erholung direkt vor der Haustür.

Ihre Vorteile

- Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage
- Staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort
- Wunderschöne Natur- und Wanderwege direkt vor der Haustür
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

Fußläufig erreichbar

- EDEKA, Bäcker, Metzger, Bank, Cafés & Restaurants: ca. 160 m
- Bushaltestelle mit Anbindung nach Metzingen: ca. 300 m

Entfernungen

- Kirchheim unter Teck: ca. 15 Minuten
- Metzingen: ca. 20 Minuten
- Reutlingen: ca. 30 Minuten
- Esslingen: ca. 30 Minuten
- Stuttgart: ca. 40 Minuten

Ein Zuhause für alle, die naturnah wohnen, kurze Wege genießen und gleichzeitig bestens angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,38 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gemütliches Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großzügige Küche



Viel Platz für eine tolle EBK

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer mit Balkon



Geräumiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



Praktischer Flur

Exposé - Galerie



Ruhiges Kinderzimmer



Modernes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Großer Sonnenbalkon

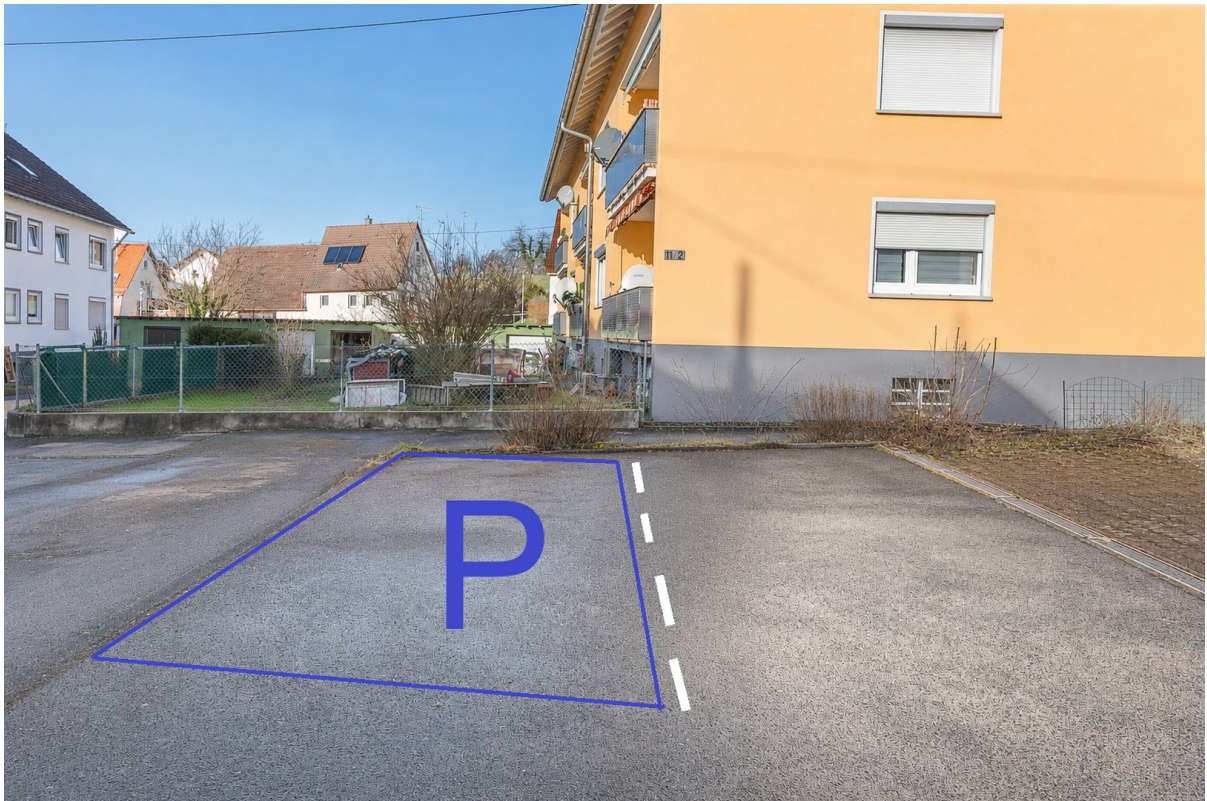


Waschküche

Exposé - Galerie

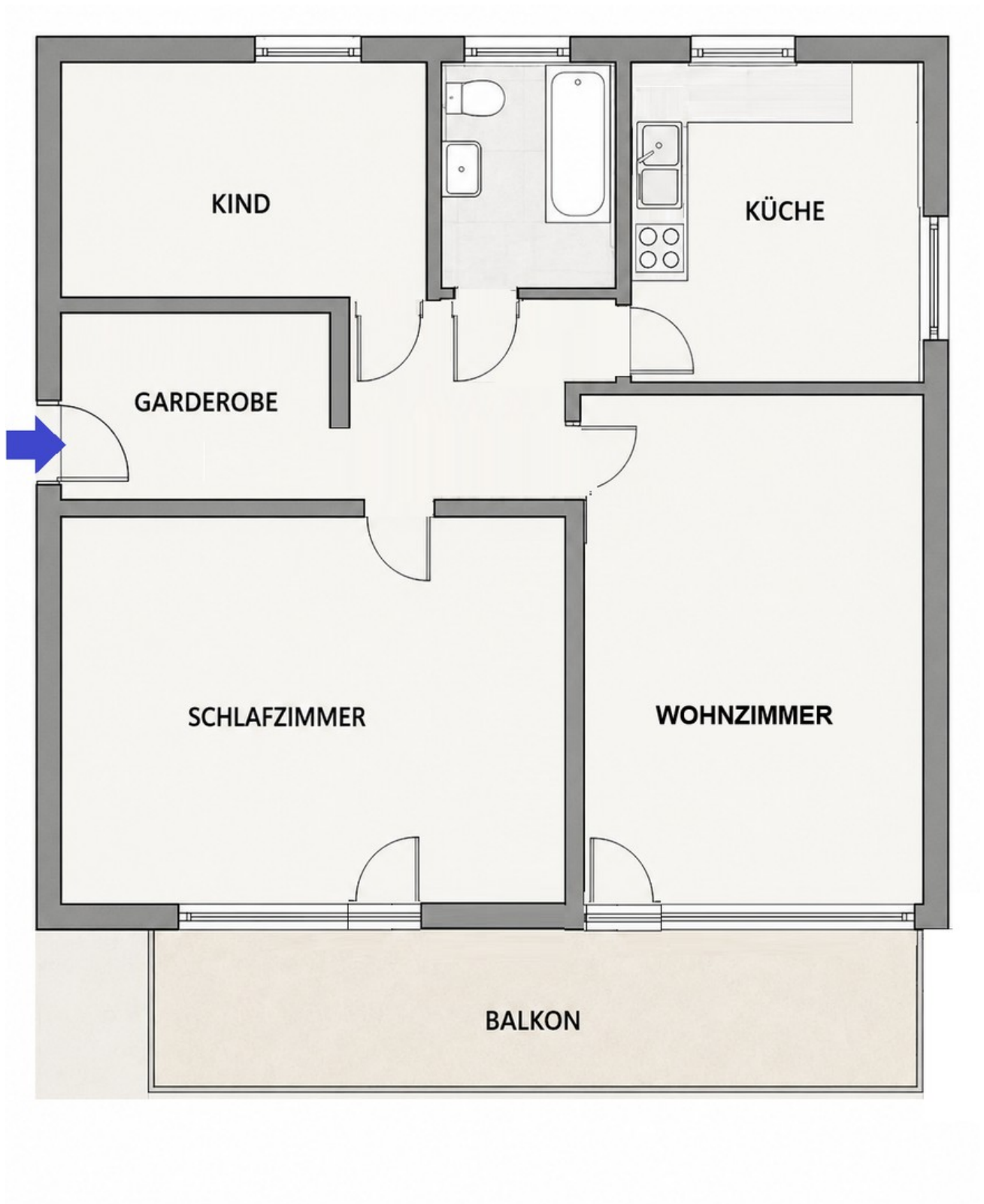


Eigener, großer Kellerraum



Praktischer Außenstellplatz

Exposé - Grundrisse



Praktischer Grundriss