

Exposé

Dachgeschosswohnung in Trochtelfingen

**Helle 5-Zi.-DG-Wohnung | Balkon | EBK | vollst. renoviert
| 85 m² | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-464285

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **267.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Joachim

72818 Trochtelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,61 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	35,05 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Obergeschoss eines ruhigen 3-Parteien-Wohnhauses in Steinhilben wurde umfassend und hochwertig renoviert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Die Wohnung bietet auf 84,61 m² Wohnfläche ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine moderne Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein vollständig saniertes Badezimmer sowie einen hellen Flur. Zusätzlich steht ein eigener Spitzboden mit rund 35 m² Nutzfläche sowie ein separater Kelleranteil zur Verfügung. Zwei Außenstellplätze direkt neben dem Haus sind mit nutzbar. Das Objekt wird provisionsfrei und lastenfrei übergeben. Übergabetermin nach Vereinbarung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend auf hohem Niveau renoviert:

- Badezimmer: vollständig erneuert
- Bodenbelag: neuer hochwertiger Vinyl-Boden in allen Räumen
- Küche: moderne Einbauküche, neuwertig
- Eingangstür: neue Sicherheitstür
- Innentüren: neue Badtüre
- Elektro: neue Steckdosen und Schalter durchgehend (Marke Jung)
- Sockelleisten: neu in allen Räumen
- Warmwasser: Solarthermieanlage auf dem Dach

(Warmwasser solar gedeckt, kein Zusatzenergieträger nötig)

- Heizung: Nachtspeicher (funktionsfähig) sowie Wandkonvektor im Bad. Warmwasser wird über die Solarthermieanlage auf dem Dach bereitgestellt, was die laufenden Energiekosten deutlich reduziert. Eine Umrüstung auf moderne Elektroheizung (z. B. Infrarotheizung oder dezentrale Wärmepumpe) ist ohne großen Aufwand möglich.
- Fenster: gut in Stand gehalten, Doppelverglasung
- Balkon mit Aussicht ins Grüne
- 2 Außenstellplätze direkt vor dem Haus
- Eigener Kelleranteil

- Eigener Spitzboden (ca. 35 m² Nutzfläche)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigung nach Absprache gerne möglich – bitte per E-Mail oder Telefon Kontakt aufnehmen.

Es handelt sich um ein Privatangebot ohne Maklerprovision.

Alle Angaben in diesem Inserat wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und basieren teilweise auf Unterlagen und Angaben der vorliegenden Dokumenten (u.a. TÜV-Gutachten, Grundbuchauszug, Energieausweis). Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die beim Notar beurkundeten Vertragsunterlagen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Es handelt sich um ein Privatangebot.

Makleranfragen sind unerwünscht.

Lage

Die Wohnung liegt im Ortsteil Steinhilben der Stadt Trochtelfingen auf der Schwäbischen Alb – einer ruhigen, grünen Wohngegend mit guter Alltagsinfrastruktur direkt vor der Haustür:

- Kindergarten: 145 m
- Grundschule Steinhilben: 201 m
- Allgemeinarzt: 558 m
- Einkaufsmöglichkeit (Netto): 2,9 km
- Edeka: 3,1 km

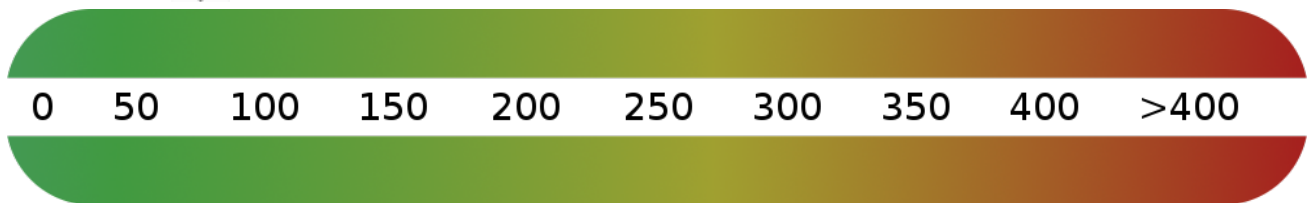
Die Anbindung an Gammertingen, Burladingen und Sigmaringen erfolgt bequem über die B313. Trochtelfingen selbst bietet ein gewachsenes Ortszentrum mit Restaurant, Vereinsleben und einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	77,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer/ Büro



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

