

# Exposé

## Wohnung in Ditzingen

### Frisch kernsanierte 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Ditzingen



Objekt-Nr. OM-465009

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Styve Nanmegni

71254 Ditzingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	160 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen statt renovieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese hochwertig kernsanierte Wohnung in der Breslauer Straße in Ditzingen vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung niedriges Hausgeld(160€)

Auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung kann sowohl als großzügige 3-Zimmer-Wohnung als auch als familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden und bietet somit ausreichend Platz für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren hellen Eingangsbereich, hochwertige Vinylböden in moderner Holzoptik, neue Innentüren sowie glatt verputzte Wände und Decken. Die integrierte LED-Beleuchtung sorgt für ein modernes und exklusives Ambiente.

Das neue Badezimmer begeistert mit einer großzügigen bodengleichen Walk-In-Dusche, stilvollen Armaturen und hochwertigen großformatigen Fliesen. Zusätzlich steht ein separates, ebenfalls neu gestaltetes Gäste-WC zur Verfügung.

Das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront bietet direkten Zugang zum ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon und schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

- ✓ Neue Elektroinstallation inklusive Sicherungskasten
- ✓ Neue Wasserleitungen
- ✓ Neue Heizungsleitungen
- ✓ Neue Heizkörper
- ✓ Neue 3-fach verglaste Fenster
- ✓ Neues Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- ✓ Neues Gäste-WC
- ✓ Neue Innentüren
- ✓ Hochwertiger Vinylboden
- ✓ Neu verputzte Wände
- ✓ Glatt gespachtelte Decken
- ✓ Moderne LED-Beleuchtung

!!Parkmöglichkeiten!!

Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Stellplatz. In der unmittelbaren Umgebung stehen jedoch in der Regel ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Alternativ können bei Bedarf Stellplätze oder Garagen in der Nachbarschaft angemietet werden.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Breslauer Straße in Ditzingen, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage.

Ditzingen gehört zu den gefragten Wohnorten im Großraum Stuttgart und bietet eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und in die umliegenden Städte. Auch die Autobahnen A81 und A8 sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sorgen zusätzlich für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Eine ideale Lage für Familien, Paare und Berufstätige.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Dusche

# Exposé - Galerie



WC



WC KI

# Exposé - Galerie



Flur



Flur KI

# Exposé - Galerie



Küche



Küche KI

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer KI



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer KI



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI



Balkon

# Exposé - Galerie

