

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obersontheim

**Provisionsfrei: 101 m² Gartenwohnung mit Südterrasse
& Wärmepumpe**



Objekt-Nr. **OM-465124**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.950 €**

Ansprechpartner:
Kamil Hawryluk

Stegwiesenstr., 86
74423 Obersontheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Energieträger	Öl
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	101,00 m ²	Zustand	gepflegt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche bietet viel Platz, eine angenehme Raumaufteilung und ein besonderes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die sonnige Südterrasse mit direkt angrenzendem Gartenbereich. Durch die geschützte und eingewachsene Gestaltung mit direktem Zugang von der Wohnung entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Besonders selten ist die Kombination aus Erdgeschosslage, direktem Gartenzugang und großzügiger Wohnfläche.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Erst kürzlich wurde eine NEUE Wärmepumpe installiert, die für eine moderne und energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt.

Ausstattung im Überblick:

Südterrasse mit direkt angrenzendem Gartenbereich,

Moderne Wärmepumpentechnik,

Großzügiger Wohn- und Essbereich,

Einbauküche,

Großer Kellerraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten,

Außenstellplatz direkt am Haus,

Ruhige Wohnlage,

Monatliches Hausgeld ca. 477 € (inkl. Hausmeisterservice, Gartenpflege, Rücklagen sowie weiterer laufender Betriebskosten).

Das bisherige Hausgeld wurde zudem durch einen überdurchschnittlichen Wasserverbrauch beeinflusst, unter anderem aufgrund der Gartennutzung sowie eines Pools. Der tatsächliche Verbrauch und damit verbundene Kosten können je nach Nutzung und Personenanzahl entsprechend niedriger ausfallen.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei. Der spätere Übergabetermin bietet Käufern ausreichend Planungssicherheit – ideal sowohl für Eigennutzer mit geplantem Umzug als auch für Kapitalanleger.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

WhatsApp +49 152 18707259

Kamil Hawryluk

Ausstattung

(Möblierung kann nach Absprache übernommen werden)

Der Preis ist Verhandlungsbasis.

Meldet euch gerne mit eurer Preisvorstellung oder bez. einer Besichtigung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Obersontheim.

Ein großer Vorteil ist die gute Infrastruktur im direkten Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich nahezu direkt an der Grundstücksgrenze. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, darunter Edeka, Penny, Rossmann, Norma, KiK sowie weitere Geschäfte und Dienstleister. Auch eine Tankstelle, Waschmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote wie McDonald's befinden sich in der näheren Umgebung.

Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus profitieren Berufspendler von der Nähe zu bekannten Unternehmen und Arbeitgebern der Region, darunter Kärcher sowie VMS.

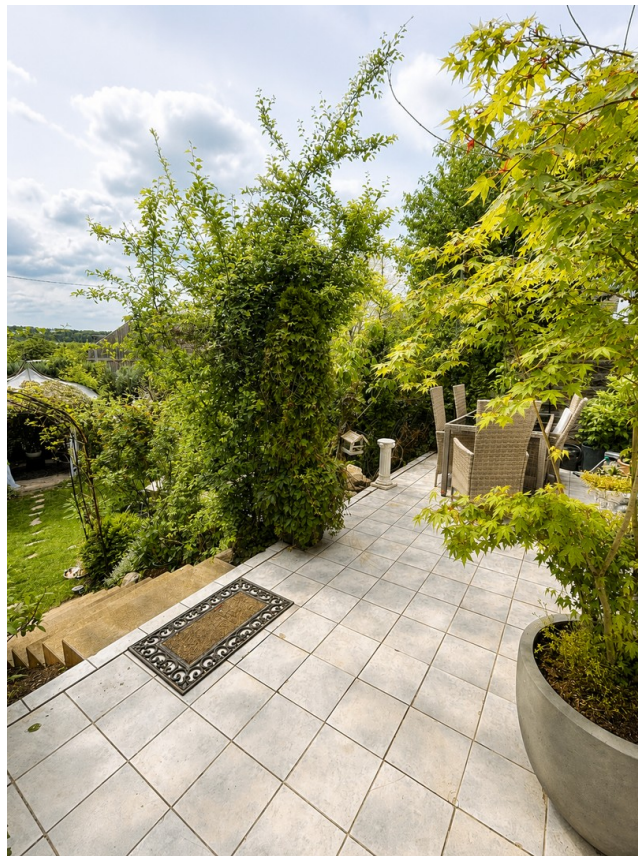
Die Umgebung ist zudem landschaftlich sehr schön und bietet zahlreiche Spazier- und Radwege sowie viele Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Durch die angenehme Wohnlage kombiniert die Immobilie ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

