

Exposé

Wohnung in waldbronn

Modernisierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon Aufzug und Garage in Waldbronn



Objekt-Nr. OM-469030

Wohnung

Verkauf: **264.900 €**

Ansprechpartner:
Ivan Madonna

76337 waldbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum überdachten Balkon. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und eignet sich gut zum Entspannen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die moderne Einbauküche, das modernisierte Gäste-WC sowie die größtenteils erneuerte Elektroinstallation. Die Elektroinstallation wurde zu ca. 85 % erneuert.

Die Raumaufteilung ist alltagstauglich und eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Kapitalanleger. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Flur sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum mit ca. 8 m² sowie eine Garage in sehr gutem Zustand. Die Garage ist mit Beleuchtung, Steckdosen und einem elektrischen Tor ausgestattet.

Im Gebäude ist ein Aufzug vorhanden. Zusätzlich stehen vor dem Gebäude gemeinschaftliche Außenstellplätze für die Bewohner zur Verfügung.

Die Wohnung wird provisionsfrei von privat verkauft.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist gepflegt und wohnlich gehalten. Die Kombination aus hellen Räumen, praktischer Raumaufteilung und vorhandenen Ausstattungsdetails sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die vorhandene Einbauküche fügt sich gut in die Wohnung ein und kann nach Absprache übernommen werden.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC bieten im Alltag zusätzlichen Komfort. Durch den Abstellraum innerhalb der Wohnung und den zusätzlichen Kellerraum steht ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil ist die zur Wohnung gehörende Garage mit elektrischem Tor. Auch die vorhandenen gemeinschaftlichen Außenstellplätze vor dem Gebäude sind im Alltag praktisch.

Eine teilweise oder vollständige Übernahme der vorhandenen Möblierung ist nach individueller Absprache gegen gesonderten Aufpreis möglich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist voraussichtlich ab Februar 2027 bezugsfrei. Eine frühere Übergabe kann nach individueller Absprache geprüft werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage in Waldbronn-Reichenbach.

Waldbronn bietet eine gute Infrastruktur sowie eine angenehme Kombination aus Wohnen, Natur und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Der Bahnhof Reichenbach bei Ettlingen ist ca. 200 m entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Dadurch besteht eine gute Anbindung in Richtung Ettlingen, Karlsruhe und die umliegenden Orte.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi und Edeka befinden sich in ca. 2,4 km Entfernung und sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten liegt ca. 500 m entfernt. Der Kurpark Waldbronn ist ca. 700 m entfernt und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch für Pendler ist die Lage interessant, da die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar sind. Gleichzeitig profitiert man von einer ruhigen Wohnumgebung mit angenehmem Wohncharakter.

Vor dem Gebäude stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Verteiler



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

