

Exposé

Wohnung in Ditzingen

Modern wohnen in Ditzingen – Stilvoll sanierte 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-471331

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Styve Nanmegni

71254 Ditzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	155 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und wohlfühlen

Diese stilvoll und umfassend modernisierte Eigentumswohnung in der Breslauer Straße in Ditzingen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ohne Renovierungsaufwand direkt einzuziehen. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept schaffen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch zeitlos elegant ist.

Auf rund 80 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Grundriss, der flexibel als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden kann. Ob Paar, Familie oder Homeoffice – hier passen sich die Räume Ihren individuellen Bedürfnissen an.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit hochwertigem Vinylboden in moderner Holzoptik, glatt verputzten Wänden sowie einer stilvollen LED-Beleuchtung, die der gesamten Wohnung eine angenehme und hochwertige Atmosphäre verleiht.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit großer Fensterfront bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangen Sie direkt auf den großzügigen, etwa 10 m² großen Balkon, der zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Ausklang des Tages einlädt.

Auch das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet. Die bodengleiche Walk-in-Dusche, moderne Armaturen und großformatige Fliesen verleihen dem Raum ein elegantes Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, ebenfalls vollständig modernisiertes Gäste-WC.

Besonders attraktiv ist die umfangreiche Kernsanierung, bei der nahezu alle wesentlichen Gewerke erneuert wurden:

- * Neue Elektroinstallation inklusive Sicherungskasten
- * Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- * Neue Heizkörper
- * Neue 3-fach verglaste Fenster
- * Modernes Badezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche
- * Separates, neues Gäste-WC
- * Neue Innentüren
- * Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- * Glatt verputzte Wände und Decken
- * Moderne LED-Beleuchtung

Ein weiterer Pluspunkt sind die niedrigen Hausgeldkosten von lediglich 160 € pro Monat, die diese Wohnung auch langfristig wirtschaftlich attraktiv machen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der hochwertigen Ausstattung, der gelungenen Raumaufteilung und dem besonderen Wohnkomfort dieser bezugsfertigen Eigentumswohnung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und angenehmen Wohngebiet in Ditzingen – einer der beliebtesten Wohnlagen im Landkreis Ludwigsburg. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Landeshauptstadt macht Ditzingen besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Lebensqualität zu verzichten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Der Bahnhof Ditzingen mit S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und in die umliegenden Städte. Über die Bundesstraße B295 sowie die Autobahnen A81 und A8 sind auch Ziele in der gesamten Region bequem erreichbar – ideal für Pendler.

Für Erholung und Freizeit bieten zahlreiche Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen beste Voraussetzungen. Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur einer lebendigen Stadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einem aktiven Vereinsleben.

Eine Wohnlage, die urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung durch KI



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



(WC) Visualisierung durch KI



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit KI generiert



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit KI generiert



Kinderzimmer mit KI generiert

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur mit KI generiert

Exposé - Galerie



Flur



Dusche mit KI generiert

Exposé - Galerie



Dusche



Balkon mit KI generiert