

# Exposé

## Wohnung in Albershausen

### Helle 3 Zimmer Wohnung im 1.OG in Albershausen

**\*\*ohne Makler\*\***



Objekt-Nr. OM-471755

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

73095 Albershausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Privatverkauf ohne Maklerprovision \*\*\*

Die helle 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock eines kernsanierten Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn-Ess-Zimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro, Küche und Bad. Im Untergeschoss ist ein abschließbares Kellerabteil.

Ausstattung:

Die ganze Wohnung ist mit Feinsteinzeug gefliest.

In der Küche wird die Abluft der Dunstabzugshaube wird ins Freie geleitet.

Im Tageslichtbad gibt es eine Dusche, Waschbecken und WC. Außerdem befindet sich hier die Gastherme für Heizung und Warmwasser.

Es gibt einen Balkon Richtung Süden.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz vor dem Haus.

Im Keller gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum. Außerdem gibt es einen abschließbaren Kellerraum und einen Fahrradabstellplatz mit separater Tür ins Freie.

Besonderheiten:

Die Wohnung kann mit einem Kaminofen ausgestattet werden.

In der Wohnung sind mehrere Multimediasosen installiert.

Ein Anschluss für Glasfaser ist im Haus vorbereitet.

Alle Fenster haben elektrische Rollläden.

Es werden letzte Renovierungsarbeiten vorgenommen.

Die Wohnung ist neuwertig und kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: sofort

Stellplatz: 1

Objektzustand: neuwertig

Heizung: - Etagenheizung (Gastherme mit eigenem Gaszähler)

- optional kann ein Kaminofen installiert werden.

Es gibt für jede Wohnung einen Holzlagerplatz.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Kamin

## Sonstiges

Verkauf ohne Maklerprovision.

Die Angaben enthalten Informationen Dritter, daher gibt es keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

## Lage

Die Gemeinde Albershausen liegt umgeben von ruhigen und wunderschönen Landschaften im unteren Filstal und hat ca. 4.470 Einwohner. Durch eine Vielzahl an örtlichen Vereinen mit einem breitgefächerten Angebot bietet Albershausen ein ausgewogenes sportliches und gesellschaftliches Leben.

Die beschauliche Umgebung Albershausens kann auf ausgewiesenen Wanderwegen zu Fuß oder mit dem Rad erkundet werden. Zum Verweilen lädt das idyllisch am Butzbach gelegene Freizeitzentrum Spiel4Fun ein. Mit Anlagen für Mini-Golf, Pit-Pat und Trick-Pin bietet es Freizeitvergnügen für groß und klein. Auf Tennis-, Funball- und Badmintonplatz kann umgeben von herrlicher Landschaft den sportlichen Interessen nachgegangen werden. Für die kleinen Gäste ist ein Spielplatz vorhanden.

Die Infrastruktur in Albershausen ist sehr gut. Für den täglichen Bedarf ist hier alles vorhanden:

Eine weithin bekannte Metzgerei, zwei Bäckereien, ein Supermarkt sowie eine Bank-Filiale. Auch ein Allgemeinarzt, ein Internist, eine Apotheke und ein Zahnarzt sind im Ort zu finden.

Der Dorfkern zieht sich entlang der Bundesstraße 297 zwischen Uhingen und Kirchheim unter Teck. Zu Albershausen gehören das Dorf Albershausen, der Weiler Schafhof und das Gehöft Öschlenshof.

Die Anbindung an die Autobahn A 8 und die Bundesstraße B 10 ist sehr gut.

Entfernungen:

Der Ortskern, beide Kindergärten, die Gemeinschaftsschule und die Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

In der Nachbarstadt Uhingen befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, 2 Tankstellen und v.a. der Bahnhof mit Zugverbindungen Richtung Esslingen/Stuttgart und Ulm.

Außerdem gibt es ein Hallenbad und im Sommer ein Freibad.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnungstür



Flur Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Kind / Büro



Kind / Büro

# Exposé - Galerie



Kind / Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

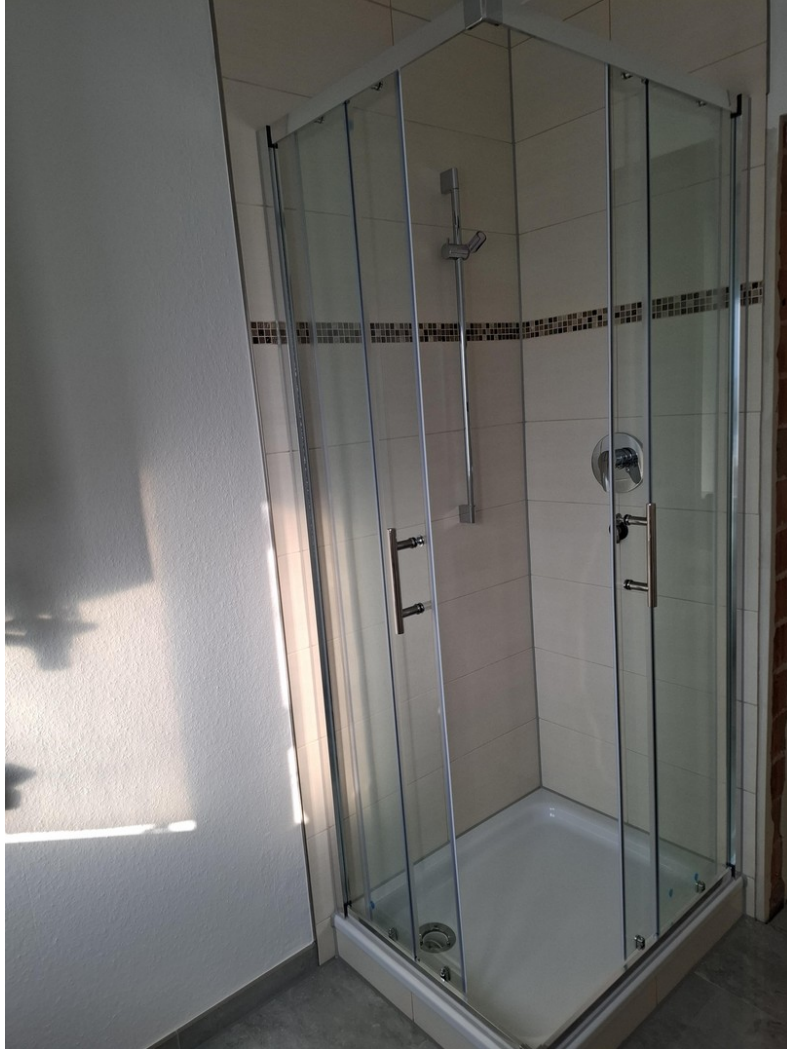


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad Dusche

# Exposé - Grundrisse

