

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Weinstadt

### Starke Kapitalanlage mitten in Weinstadt- Endersbach



Objekt-Nr. **OM-472321**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Kupka

71384 Weinstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung in attraktiver und zentraler Lage von Weinstadt-Endersbach. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren sehr guten Zustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. So wurde eine hochwertige Einbauküche neu installiert und an den Außenwänden Kalzium-Silikatplatten angebracht, die zu einem angenehmen und ausgeglichenen Raumklima beitragen.

Die Wohnung bietet durch ihre Lage im Erdgeschoss ein besonders angenehmes Wohngefühl: Im Sommer heizen sich die Räume deutlich weniger auf als in Dachgeschosswohnungen, während im Winter die natürliche Wärmespeicherung für ein behagliches Raumklima sorgt.

Das Badezimmer befindet sich ebenfalls in einem guten und gepflegten Zustand.

Zum Angebot gehören ein Außenstellplatz sowie ein separater Abstellraum im Dachgeschoss.

Die Bilder wurden mit KI überarbeitet, da die Wohnung vom Eigentümer noch bewohnt wird. Die Qualität der Küche und der Einrichtung entspricht dennoch dem realen Zustand.

## Ausstattung

Besondere Highlights

- \* Zentrale Lage in Weinstadt-Endersbach
- \* Bahnhof Endersbach in kurzer fußläufiger Entfernung
- \* Schöner Blick auf die Weinberge
- \* Gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung
- \* Moderne Einbauküche
- \* Angenehmes Raumklima durch Kalzium-Silikatplatten an den Außenwänden
- \* Erdgeschosslage mit angenehmen Temperaturen im Sommer und Winter
- \* Badezimmer in sehr gutem Zustand
- \* Außenstellplatz inklusive
- \* Separater Abstellraum im Dachgeschoss
- \* Waschmaschinenraum im Haus mit kurzer Erreichbarkeit von der Wohnung aus
- \* Ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Weinstadt-Endersbach. Der Bahnhof Endersbach ist bequem in wenigen Sekunden zu Fuß erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an die Region sowie nach Stuttgart.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie von der Wohnung aus einen schönen Ausblick auf die umliegenden Weinberge. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

