

# Exposé

## Wohnung in Beilstein

**Provisionsfrei & Erstbezug nach Sanierung | Helle 3-Zimmer-Wohnung | Einzelgarage optional**



Objekt-Nr. OM-473189

### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schnauder

71717 Beilstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Familienhaus und überzeugt durch ihre helle Raumaufteilung sowie den sofort möglichen Einzug. Die durchdachte Aufteilung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Die vorhandene Einbauküche inklusive Herd, Geschirrspülmaschine und Dunstabzugshaube bietet viel Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Die Lage in Beilstein ist zentral und gleichzeitig angenehm ruhig. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann direkt nach Kauf bezogen werden. Optional kann eine großzügige Einzelgarage für 5.000 € erworben werden. Zusätzlich steht ein großer Kellerraum mit Licht- und Stromanschluss zur Verfügung.

Im Untergeschoss befindet sich ein gepflegter gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Das Haus wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Das Mehrfamilienhaus wurde 2026 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Weitere Sonderumlagen sind nach aktuellem Stand nicht geplant.

## Ausstattung

Allgemein

- Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- Aktuell leerstehend und Einzug direkt möglich
- Neu verputzte und weiß gestrichene Wände
- Neue Türen
- Neue Fenster
- Neue Elektrik
- Hochwertige und neue Vinyl-Böden
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC (2015 modernisiert)
- Großer Kellerraum mit Licht- und Stromanschluss
- Optional großzügige Einzelgarage (5.000€)
- Separater Waschraum im UG
- Internet bis zu 500 Mbit/s

Hausmodernisierungen 2026

- Neue Elektrik im gesamten Haus
- Neue Fenster im gesamten Haus
- Warmwasseraufbereitung erneuert
- Teilweise Wasserleitungen erneuert
- Fassade neu gestrichen

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Beilstein und dennoch angenehm ruhig. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Rewe, Lidl sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von etwa 300 bis 700 Metern. Auch Bäckereien, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Essen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Arbeiten/Kind



Arbeiten/Kind

# Exposé - Galerie



Flur