

# Exposé

## Wohnung in Plüderhausen

**Plüderhausen, Schöne 3,5 Zimmer-Wohnung, Balkon,  
Aufzug, Tiefgaragenplatz & Stellplatz - Wird Frei**



Objekt-Nr. OM-286526

### Wohnung

Verkauf: **217.800 €**

Ansprechpartner:  
Herrmann Munz  
Telefon: 01522 7778246  
Mobil: 0176 36917708

73655 Plüderhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Schlafzimmer	2
Etagen	6	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Etage	5. OG
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrlich gelegene 3,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im

5. Obergeschoss einer Wohnanlage, die man bequem mit dem Aufzug erreicht.

Die großzügige geschnittene Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Tageslichtbad, separates WC und Flur. Die Zimmer haben eine tolle Größe und sind sehr hell.

Ein großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das zweite Schlafzimmer kann auch sehr gut als Büro genutzt werden.

Hausmeister-Full-Service inkl. Kehrwoche u. Winterdienst,

gehören zu den Annehmlichkeiten der Wohnung.

## Ausstattung

Ausstattung:

- sonniger Balkon
- gepflegte Anlage
- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster und Holzfenster
- Böden: Fliesen und Laminat
- Bad: Badewanne
- WC
- 2 X Abstellraum
- 1 X Kfz-Stellplatz
- 1 X Tiefgaragenstellplatz

-----  
Wohnungsbeschreibung:

Wohnungstyp: Etagenwohnung

Etage: 5

Aufzug

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 1

2 X Abstellräume

Balkon: Ja - ("Großer Eckbalkon".)

Einbauküche: Ja

Baujahr: 1983

Energieausweis:

Heizungsart: Zentralheizung - Fußbodenheizung (Elektroblockspeicher)

Endenergieverbrauch: 54,29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr laut Energieausweis: 1983

Objektzustand: Gepflegt

Tiefgaragenstellplatz: 1

Außenstellplatz: 1

-----  
(Kfz-Stellplatz und Tiefgaragenstellplatz sind im Gesamtkaufpreis 239.800 Euro enthalten.)

- Wert: KFZ-Stellplatz ist 7.000 Euro

- Wert: Tiefgaragenstellplatz ist 15.000 Euro

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Rücklagen:

Instandhaltungsrücklage / Wohnung: 16.939,90 Euro (Stand: 31.12.2022)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 570.611,58 Euro (Stand: 31.12.2022)

(Rücklagen, Jahr 2023 kommt noch dazu.)

-----  
Kurzfristig "Bezugsfrei".

-----  
Renovierung:

Ein Fenster wurde ausgetauscht Nov. 2010;

Fenster 3-fachverglasung mit warmer Kante.

Böden:

2018 neue Böden / Laminat -

Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (Büro) und Flur

-----  
Vorteile dieser Wohnung:

1. Hohe Rücklagensummen

Instandhaltungsrücklage / Wohnung: 16.939,90 Euro (Stand: 31.12.2022)

Instandhaltungsrücklage gesamt: 570.611,58 Euro (Stand: 31.12.2022)

## 2. Zwei KFZ - Stellplätze

1 Tiefgaragen-Stellplatz

1 Stellplatz im Freien, in nächster Nähe des Hauseingang.

## 3. Weitgehend Barrierefrei,

Wohnung sowie Tiefgaragenstellplatz mit dem Aufzug erreichbar.

4. Die Wohnung wird in Kürze "Bezugsfrei".

5. Die kurze Entfernung zur Landeshauptstadt und zum Flughafen Stuttgart.

-----  
Kontakt:

R. Herrmann

Telefon: 0176 36917708

Telefon: 01522 7778246

## Lage

Plüderhausen:

Plüderhausen im Rems-Murr-Kreis in Baden-Württemberg, gehört zur Region Stuttgart.

Ein idealer Wohnort, die die Vorteile einer naturnahen, ruhigen Umgebung nahe dem Wald und den Badeseen.

Ein perfekter Ort für Familien, Berufstätige.

- zentrumsnah, aber dennoch ruhige Lage von Plüderhausen
- familienfreundliche Wohnanlage
- gute Verkehrsanbindung
- Wohnung ist zu Fuß 12 Minuten vom Bahnhof entfernt
- Bundesstraßen und Schnellstraße nach Stuttgart oder Umgebung sind in 5 Minuten erreichbar
- gute Infrastruktur

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke und Gastronomie, sind bequem erreichbar.

Schulen, Kindergärten mit Ganztagsbetreuung am Ort.

Unternehmen verschiedenster Branchen ermöglichen ein wohnartnahes Arbeiten.

Viele kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen sorgen für insgesamt hohe Lebens- und Arbeitsqualität.

Der Flughafen Stuttgart ist 48 km entfernt,

und nach Stuttgart sind es nur 37 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,29 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Haus - Eingangsansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Blick auf Essecke

# Exposé - Galerie



Essecke



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Gästezimmer 1

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



WC

# Exposé - Galerie



Flur Wohnung



Aufzug

# Exposé - Galerie



Keller - Flur



Stellplatz - Tiefgarage



Außen - Stellplatz

# Exposé - Galerie

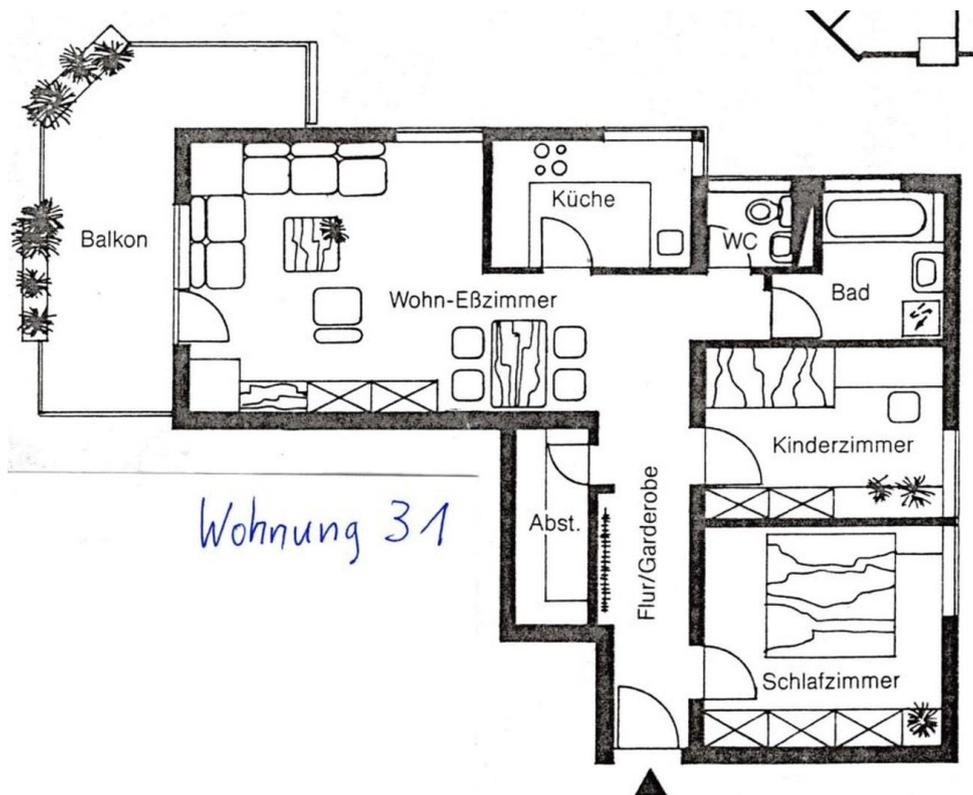


Haus - Ansicht

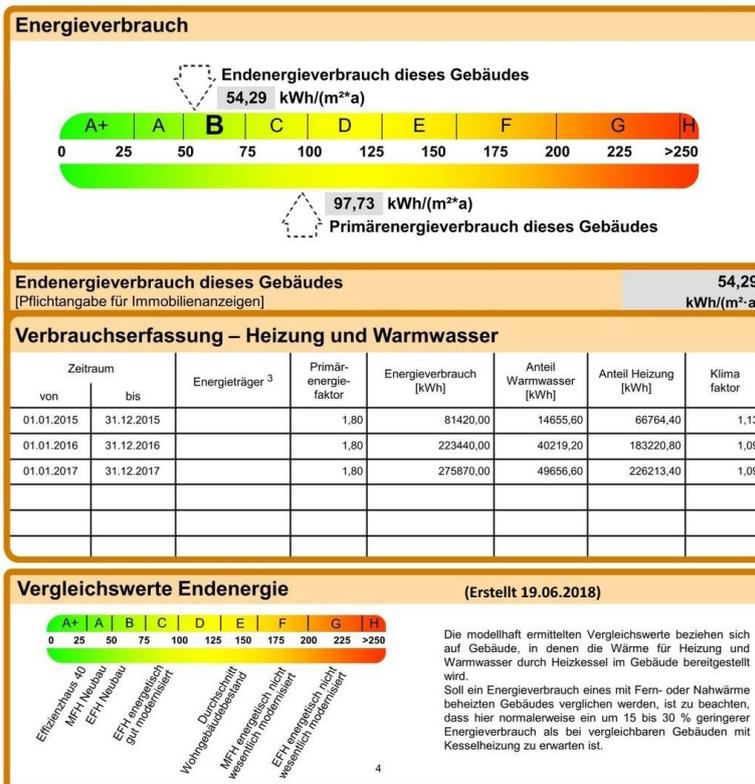


Haus / Balkone, Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

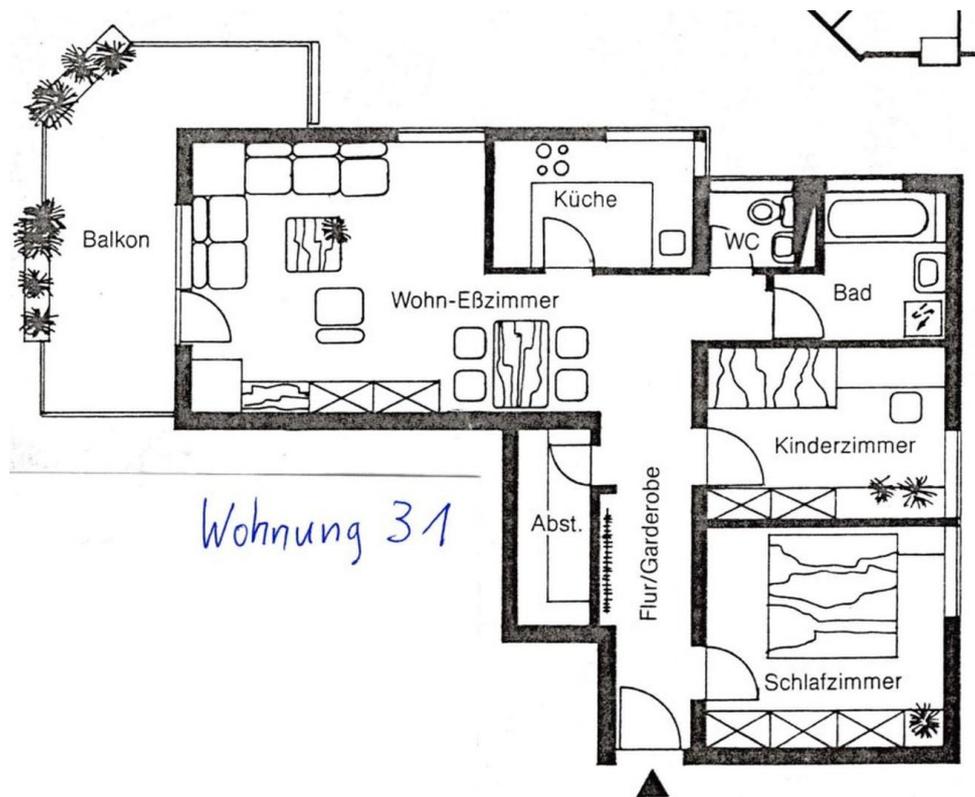


Wohnung - Skizze



Energieverbrauch

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 31

Wohnungs-Grundriss