

Exposé

Wohnung in Sasbach

Frei ab 01.07.24: 3-Zimmer-EG-Wohnung (95,39 m²) mit Garten in ruhiger Ortsrandlage von Sasbach



Objekt-Nr. OM-290072

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Braun Immobilien und Hausverwaltung, Martin
Nikolai Braun
Mobil: 0163 4827286

77880 Sasbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,39 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten und gut verwalteten Mehrfamilienhauses mit nur 3 Wohneinheiten, welches ursprünglich im Jahr 1958 in massiver Bauweise auf einem 498 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Die Wohnung bietet Ihnen eine ca. 95,39 m² große Wohnfläche, die sich auf den offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit Wintergarten, die geräumige Küche, das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC verteilt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie durch den Wintergarten auf die großen, ideal nach Süd-Westen orientierte Terrasse. Der zugehörige Gartenanteil von rund 114 m² ist der Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet.

Zur Wohnung gehört zudem noch ein ca. 14,86 m² großer Kellerraum, eine Einzelgarage sowie ein PKW-Stellplatz.

Ein Fahrradabstellraum im Keller steht den drei Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich technisch und optisch in einem sehr guten Zustand. Notwendige Investitionen wurden immer zeitnah ausgeführt.

Es wurden z.B. 1994 neue Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Heizung wurde im Jahr 2002 ausgetauscht und mit dem Ausbau des Dachgeschosses wurde 2006 die Ziegeleindeckung erneuert. 2011 wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die Hauseingangstür sowie die Wohnungstüren ersetzt. Im Jahr 2020 wurde mit der Sanierung der Wohnung im 1. OG auch der Tausch der Wasser- und Abwasserleitungen abgeschlossen. 2022 wurde die Fassade neu gestrichen.

Die Wohnung könnte bereits zum 30.06.2023 freigestellt und ab 01.07.2024 oder 01.08.2024 bezogen werden.

Fazit:

Eine seltene Kaufgelegenheit zum Kauf einer grundsoliden Eigentumswohnung in ruhiger, beliebter Lage, mit großer Terrasse, Gartenanteil, Garage und PKW-Stellplatz.

Ausstattung

Besonderes highlight der Wohnung ist der Kachelofen im Wohnzimmer. Profitieren Sie von niedrigen Heizkosten, indem Sie einen Großteil der Wohnung mit Holz beheizen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf der Wohnung erfolgt direkt vom Eigentümer. Daher fällt keine Vermittlungsprovision für den Käufer an. Sie sparen somit ca. 12.000,00 €.

Lage

Die Wohnung befindet sich ruhiger Ortsrandlage von Sasbach, in angenehmer Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Gäste-WC

