

# Großzügige und helle 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung von **PRIVAT**

Keine Maklergebühren

Kaufpreis	746'940 €
Zimmer	4
Wohnfläche	118qm
Ansprechpartner	Fam. Braunschweiler
E-mail	wohnungingroebenzell@gmail.com



## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Helligkeit und familienfreundlicher Umgebung.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre lichtdurchfluteten Räume: Durch Fenster auf mehreren Seiten entsteht eine freundliche, offene Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Highlight der Wohnung ist das ca 40 qm große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer Fensterfront . Der offene Dachspitz lässt den Raum noch größer wirken . Hier fühlt man sich sofort wohl. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für einen großen Esstisch, wie auch für eine gemütliche Sofa Ecke. Von hier aus gelangen sie zudem auf die schöne Terrasse in Südausrichtung - Sonnengarantie von Morgens bis abends!

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1992 und wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Die Ausstattung ist gehoben und sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

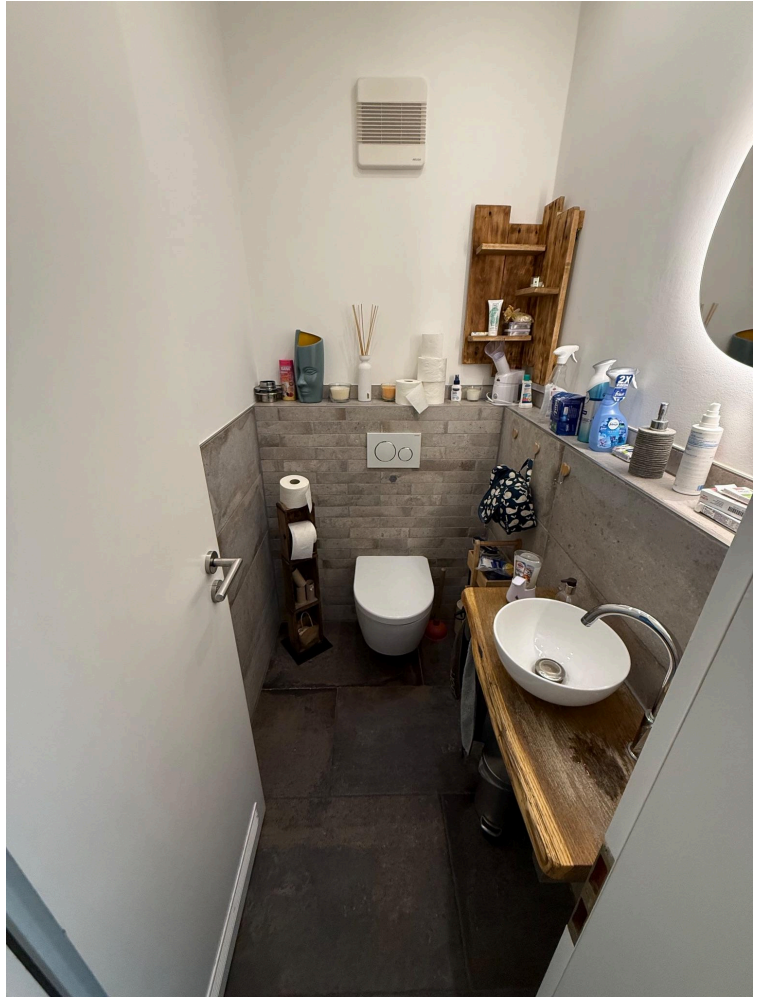














# Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven und grünen Umgebung, direkt angrenzend an eine weitläufige Wiesenfläche – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die die Natur schätzen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit vielen Familien.

- Mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen sowie eine Waldorfschule und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Die S-Bahn-Linie S3 ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet in Stoßzeiten einen 10-Minuten-Takt
- Zwei wunderschöne Badeseen befinden sich nur etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt
- Insgesamt sehr grüne, ruhige und naturnahe Lage



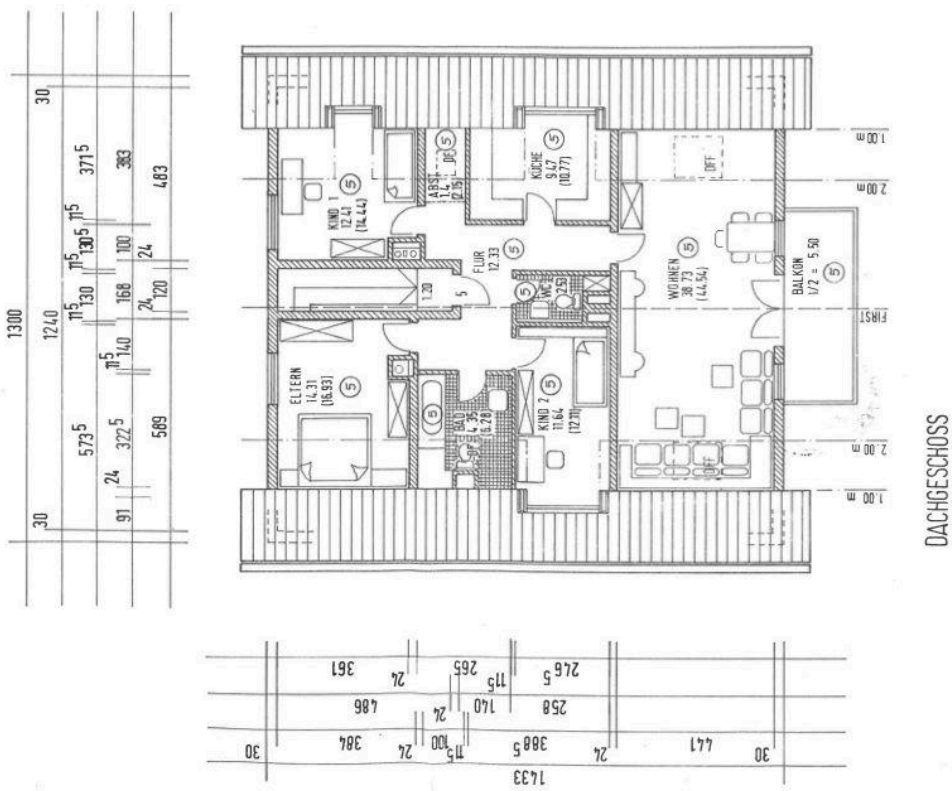
# Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Gäste-WC
- Balkon / Terrasse
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Dachspeicher (ca. 20qm)
- Gartenmitbenutzung
- Waschmaschine und Trockner im Keller
- Duplex-Stellplätze (2 Stellplätze)

Weitere Merkmale:

- Dachgeschosslage
- Denkmalschutzobjekt
- Modernisierter Zustand (letzte Sanierung 2021)
- Gehobene Ausstattungsqualität
- Zentralheizung (Gas, wurde 2017 erneuert)
- Fenster wurden 2018/2019 modernisiert und sind 2 Fach verglast
- Terrasse wurde 2021 erneuert (Geländer)



## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen.

Durch die Kombination aus Lage, Lichtverhältnissen und Ausstattung bietet dieses Objekt eine hohe Lebensqualität.

Garage	zzgl. 15'000 €
Stellplatz	zzgl. 10'000 €
Insgesamt	771'940 €