

In ruhiger Aussichtslage von Höfen zu verkaufen von privat:



- Objekt** 3-Zi.-Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz
Wohnfläche 91 m²
Baujahr 1973
Anschrift Alte Straße 24, 75339 Höfen

Kaufpreis 224.000,00 €

Objektdaten

Baujahr	1973
Wohnfläche	91 m ²
Stockwerk	1.OG
Zimmer	3
Bad (mit WC)	1
Separates WC	Ja
Küche	Einbauküche vorhanden
Balkone / Terrasse	2 Balkone, beide überdacht
Barrierefrei	Nein
Heizung	Nachtspeicherheizung (Bj. 2015)
Energieausweis (2020)	Energieklasse A (liegt vor)
Garage	Nein
Stellplatz	1 Garagenstellplatz (liegt auf Straßenniveau)
Keller	1 Abstellraum im Erdgeschoss (keine separaten Keller im UG)
Hausgeld	410,00 EUR mtl. (inkl. Rücklagenanteil und Darlehensrate) Die WEG bezahlt über das Hausgeld (über die Rücklagen) seit 2018 einen Kredit zurück, der für energetische Modernisierungen aufgenommen wurde. Im Hausgeld steckt zur Zeit noch eine Darlehensrate in Höhe von ca. 230 €/mtl.; die Restschuld beträgt zum Dezember 2026 ca. 7.832 €.
Bezug möglich ab	Sofort
Kaufpreis	224.000,00 EUR
Maklerprovision	Keine

Objektbeschreibung 1

Haus und Grundstück

Die Wohnanlage mit 3 Wohnhäusern und insgesamt 9 Wohnungen steht auf einem 1511 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße nur 300 m oder 5 Gehminuten von der Grundschule und 450 m oder 6 Gehminuten vom Kindergarten entfernt. Zur Autobahn Pforzheim-West sind es 18 km oder 18 Autominuten. In wenigen Gehminuten erreichen Sie in der unmittelbaren Umgebung ausgedehnte Feld- und Waldgebiete für Ihre abendliche Runde um den Block.

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, ist nach Westen ausgerichtet und sehr hell. Sie verfügt über ein sehr großes Wohn- und Esszimmer und ein Bad mit Echtglas-Regendusche, WC und Einzelwaschtisch. Von der Küche und dem Wohnzimmer hat man Zugang zum großen, überdachten West-Balkon (Grundfläche 12,2 m²). Neben dem Eingangsbereich mit Garderobe befindet sich das separate Gäste-WC. Von hier aus geht es in das Kinderzimmer/Büro und in das nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer, welches ebenfalls einen eigenen, überdachten Balkon hat (ca. 6,36 m²). Auffällig ist der gut durchdachte Grundriss und die großen, hellen Türen- und Fensterflächen.

Keller und weitere Nutzflächen

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum (1,20 m x 3,50 m = 4,20 m²), der nur ein Stockwerk unter der Wohnung liegt und ein Stellplatz in der Garage, die auf Straßenniveau liegt. (2,58 m x 5,00 m = 12,9 m²).

Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Lage an einem Westhang mit Fernsicht. Es ist kein Durchgangsverkehr vorhanden, die Wege zu Geschäften und anderen Einrichtungen der Ortsmitte sind kurz und auch zu Fuß gut erreichbar.

Höfen verfügt über einen S-Bahn-Anschluss (Bad Wildbad-Bahn) und eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule, Ärzten, Banken und weiteren Geschäften, die das Wohnen in Höfen attraktiv machen.

Objektbeschreibung 2

Ausstattung

Böden:	Parkett, Fliesen in Küche und Bad
Wände:	Putz, weiß gestrichen
Innentüren:	Holz, Buche hell, teilw. mit Glaseinsatz
Fenster:	Holz massiv, braun, 2-fach isolierverglast
Rollläden:	Kunststoff grau
Küche:	Einbauküche (Holz) mit allen Geräten
Bad:	WC, sehr breiter Einzelwaschtisch, Echtglas-Regendusche, Spiegelschrank mit Leuchte, Waschmaschinenanschluss
Gäste-WC:	WC, Waschbecken
Internet:	Telekom (100 mBit/s möglich)
TV:	Eigenes SAT -TV vorhanden
Garagentor:	Elektrisch

Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis vom 10.02.2020
Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	45,3 kWh/(m²a)
Energieklasse:	A

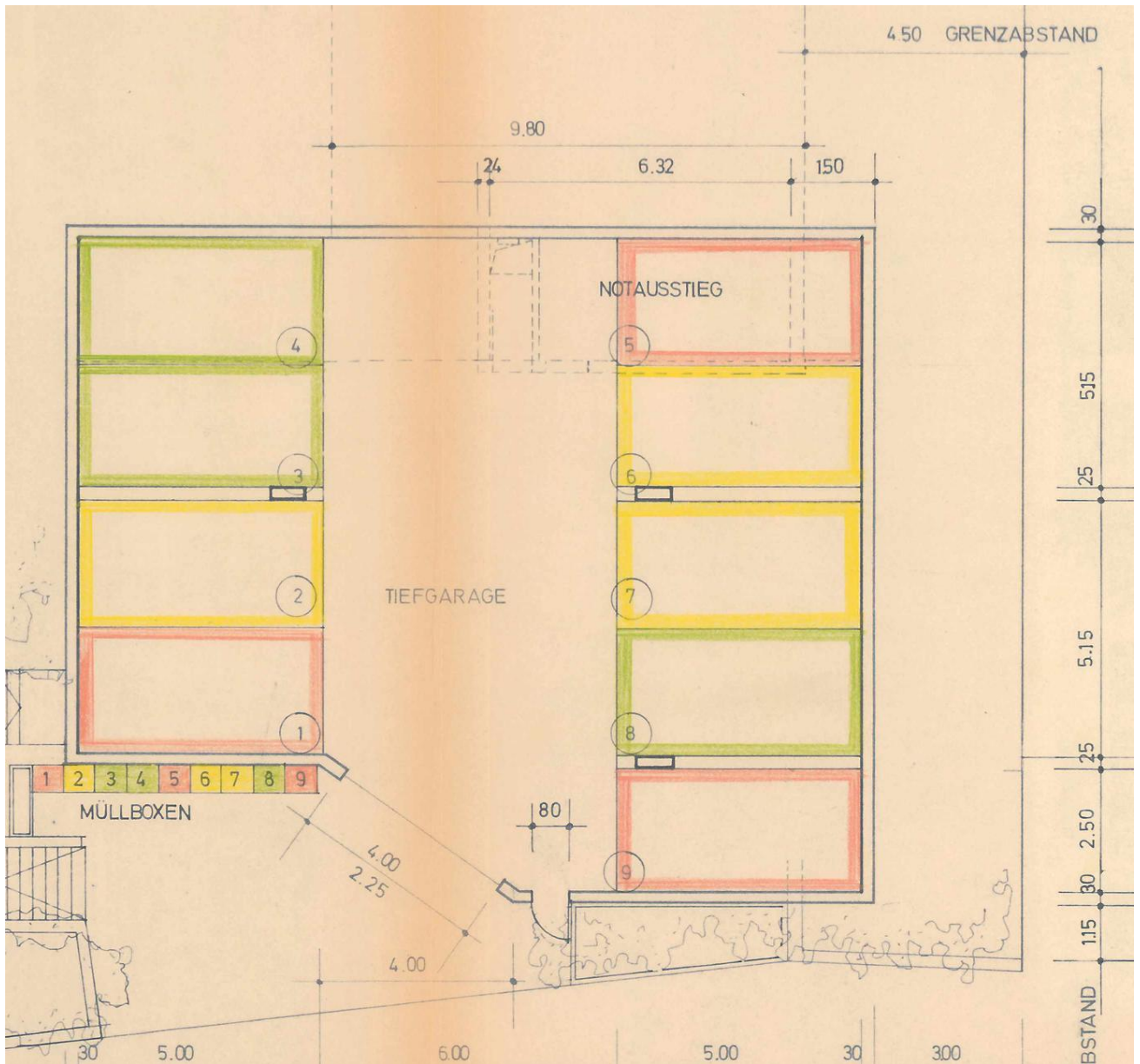
Modernisierungen:

1999:	Alle Wände und Böden, Parkett, Küche
2010:	Bad und Gäste-WC neu
2015:	Alle Nachspeicheröfen neu
2018:	Dämmung der Außenwände, Dachrinnen, Außentreppe und Geländer vollständig

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The building is divided into several sections, with rooms numbered 8 and 5. A large room on the right is labeled 'C'. The plan includes a staircase on the left side. Dimensions are provided in meters, with some values in superscript (e.g., 3.88⁵, 2.63⁵). The overall dimensions of the building are 13.55m by 9.80m. The plan also shows a small kitchen area with a sink and stove, and a bathroom with a toilet and bathtub. The rooms are separated by walls, and the plan includes a detailed staircase with a handrail. The rooms are numbered 8 and 5, and the large room on the right is labeled 'C'. The plan includes a small kitchen area with a sink and stove, and a bathroom with a toilet and bathtub. The rooms are separated by walls, and the plan includes a detailed staircase with a handrail.

Vitali Jung, In den Kapellengärten 7, 75433 Maulbronn
mobil: 0163 - 1520192 e-mail: v-jung@gmx.net

Grundriss Garage



(Grundriss nicht maßstabsgetreu)

Objektfotos

Haus C mit Terrasse im EG und dem überdachten Balkon im OG



Neu sanierter Treppenaufgang zum Haus C



Treppenhaus und Türe zum Abstellraum (links) im Erdgeschoss



Eingangsbereich und Gäste-WC, Garderobe



Wohn-Essbereich mit Zugang zum Westbalkon und Küche



Einbauküche mit Zugang zum Westbalkon



Großzügiges Wohn- und Esszimmer, große Fensterflächen



Großer, überdachter Westbalkon mit Fernsicht, Zugang zur Küche



Großer, überdachter Westbalkon, Zugang vom Wohnzimmer



Ausblick nach Westen



Wohnzimmer mit Fenster zum Südbalkon



Bad mit WC und Dusche, Waschmaschinenanschluss



Echtglas-Regendusche



Schlafzimmer mit überdachtem Südbalkon, SAT-TV, kippbare Terrassentür



Überdachter Südbalkon



In 2018 umfangreich sanierte Außenanlagen, Treppenaufgang, Treppengeländer u.a.



Hinweise zu Kreditanträgen bei Banken und den dafür erforderlichen Unterlagen:

Uns liegen alle Unterlagen vor, die von den Banken üblicherweise verlangt werden. Da die Grundrisse in diesem Exposé angepasst und nicht maßstabsgetreu sind, reichen diese für die Banken nicht aus. Für Ihre Kreditanfragen bei den Banken fordern Sie bei uns die gesamten und maßstabsgetreuen Pläne inkl. Lageplan, Grundbuchauszug usw. an.

Bis zum Notartermin erhalten Sie dann noch die Nachweise zu Baulastenverzeichnis, Anlieger- und Erschließungskosten.

Sie haben Fragen zur Finanzierung?

Rufen Sie Herrn Wessinger unverbindlich an, er berät sie telefonisch oder persönlich und behält stets Ihren Vorteil, niedrige Zinsen und schnelle Kreditzusagen im Blick. Frei und unabhängig von Banken und Bausparkassen.



RWW
Finanzierungen

Raimund Wessinger
Bankfachwirt

Büro: Göllichstraße 12 • 75179 Pforzheim
Tel.: 07231 - 4246300 • Fax: 07231 - 4255898
Mobil: 0157 - 73188078
E-Mail: wessinger@einfacher-finanzieren.de
Internet: www.einfacher-finanzieren.de



www.einfacher-finanzieren.de

Maßgeschneiderte
Finanzierungskonzepte
für Ihre Immobilie

RWW
schafft Sicherheit

schneller | besser | billiger | einfacher | transparenter | verständlicher

- Wir verlangen keine Honorare oder Entgelte.
- Wir beraten Sie unabhängig und umfassend.
- Wir berücksichtigen die öffentlichen Fördermittel der KfW und L-Bank.
- Wir sorgen für eine schnelle Kreditzusage ohne wenn und aber.
- Wir berechnen Ihre maßgeschneiderte Finanzierung aus den Angeboten von über 200 Banken.

Raimund Wessinger
-Bankfachwirt-

www.einfacher-finanzieren.de