

Großzügige Eigentumswohnung in kleiner Wohnlage 3 ½ Zimmer Wohnung mit balkon, Tageslichtbad, Küche



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	279.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 112,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	605,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	159,01 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 5 Kilometer.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

In Sichtweite hält der öffentliche Stadtbus, welcher im 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Das Einkaufszentrum Neustift Mitte (Entfernung ca. 1 km) ist schnell erreichbar. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. Mehrere Grünflächen laden zu Spaziergängen ein. In ca. 3 km erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

Wenn Sie Ihren Lebensstandard im Alter beibehalten wollen, dann macht es Sinn, sich nach einer vernünftigen Altersvorsorge umzusehen. Die eigen genutzte Immobilie zählt nach wie vor zu der Besten und Zukunftssicheren Vorsorge. Nutzen Sie die nach wie vor günstigen Baugeldzinsen und werden Sie Eigentümer dieser besonderen Immobilie.

Die Wohnung befindet sich im OG eines gepflegten 3 Familienhauses. Das 1984 erstellte Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise von einem ortsansässigen, für seine solide Bauweise bekannten Bauträger, erstellt. Die Eigentümergemeinschaft legt auf die Instandhaltung der Immobilie größten Wert. So wurde z. B. 2020 die Außenfassade neu gestrichen und 2025 eine neue Pelletsheizung eingebaut. Das Haus wird nur von den jeweiligen Teileigentümern selbst bewohnt. Ein Blick auf den gepflegten Außenbereich sowie die sauberen Gemeinschaftseinrichtungen spiegeln die solide Bewohnerschaft wieder.

Die im 1. OG gelegene Wohnung erstreckt sich über die komplette Etage und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und optimal zu möblieren. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Das Wohnzimmer hat mit über 28 m² Wfl. eine beeindruckende Größe. Von der Arbeitsküche bzw. vom Wohnzimmer aus haben sie Zugang zum Esszimmer, welches mit einem Erker ausgestattet ist. Auch praktische Details wie einen Abstellraum, ein extra WC mit Fenster usw. hat der Architekt nicht vergessen. Das Highlight der Wohnung ist sicher der über 16 m² große, überdachte Balkon auf dem Sie die Sonnen von morgens bis abends genießen können.

Für das Gebäude liegt ein Sanierungsfahrplan vor, wobei von der Eigentümergemeinschaft noch keine Beschlüsse gefasst wurden.

Ausstattung:

- Ältere Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad + extra WC
- Zentrale Diele als Verteiler
- Großer überdachter Sonnenbalkon (Ost Süd Westausrichtung!)
- Jeder Raum mit Tageslicht
- Abgeschlossener Kellerabteil mit Steckdose, Lichtauslass und Außenfenster
- Einzelgarage + davor liegender Stellplatz
- Eigenes Gartengrundstück / Sondernutzungsrecht
- Gemeinschaftlicher Garten mit Gartenhaus
- Überwiegend Rollläden
- Fußbodenheizung in allen Räumen außer Kinder. / Schlafzimmer, WC und Speis

Raumaufteilung:

Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon 28,23 m², Schlafzimmer 18,09 m², Kinderzimmer 13,01 m², Küche mit Einbauküche und Fenster 8,26 m², Bad/ Dusche/ WC mit Fenster 8,07 m², extra WC mit Fenster 2,25 m², Esszimmer mit Erker 11,95 m², Abstellraum 2,85 m², Diele 10,67 m², Balkon 16,09 / 2 = 8,05

Exposé - Objekt-Nr.: 300080

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 112 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann ab sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 605,- €. Die vorherigen Bewohner hatten einen hohen Heiz- und Wasserverbrauch von mtl. über 200,- €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 // 17.594,92 €

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein großer Kellerabteil.

Im Keller ist ein gemeinschaftlicher Raum für die Waschmaschine und den Trockner reserviert. Für jede Wohnung ist ein extra Anschluss mit separaten Zählern vorhanden.

Laut Grundbuchvortrag gehört zur Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 159,01 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellet
Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Wärmeerzeuger: 1984
Energieeffizienzklasse: E

Maklercourtage: 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

273.000,00 €
+ 15.000,00 € Einzelgarage und Stellplatz
+ 9.000,00 € Garten/ Sondernutzungsrecht
297.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



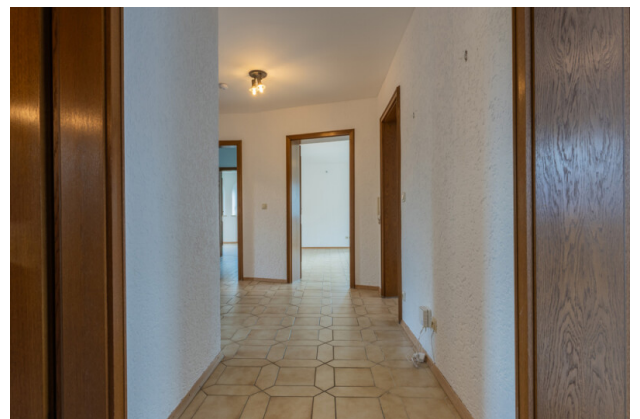
Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

