

# Exposé

## Wohnung in Karlstadt

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-327490**

**Wohnung**

Verkauf: **163.299 €**

Am Tiefen Weg 5  
97753 Karlstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,78 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	184 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der vierten Etage eines 5-stöckigen gemischt genutzten Geschäfts/Büro/Wohnhauses aus dem Jahr 1980.

Über den Hauseingang an der Südseite des Gebäudes führt ein Aufzug zu einem kleinen Innenhof, von dem aus die einzelnen Wohnungen der vierten Etage betreten werden können.

Durch diesen Innenhof ergibt sich eine geschützte Fläche vor der Wohnung, wodurch die Wohnung sehr ruhig liegt, da keine Geräusche vom Treppenhaus etc. in die Wohnung eindringen können.

In der Wohnung führt ein kleiner Flurbereich in das Schlafzimmer, das Badezimmer und das Wohnzimmer. Die Küche ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die Küche ist klein, verfügt aber über ein eigenes Fenster und kann zusammen mit dem Wohnzimmer für einen großen und gemütlichen Koch/Essbereich genutzt werden. Da die Küche leer ist entstehen dem Erwerber keine zusätzlichen Kosten für die Küchenmöbel, und es kann sofort mit der Neugestaltung begonnen werden.

Das Wohnzimmer ist geräumig genug für eine Sofagarnitur neben dem Esstisch und bietet durch den Zugang zum großen Balkon gerade im Frühling/Sommer einen hohen Aufenthaltswert.

Das Badezimmer ist innenliegend und ohne eigenes Fenster, verfügt aber über einen Stellplatz für eine schmale Waschmaschine. Alternativ kann die Waschmaschine in der Küche untergebracht werden.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für einen großen Kleiderschrank und verfügt über ein kleines Fenster nach Norden, als auch ein großes Fenster zum Innenhof hin.

Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet, so dass dieser gut zum Frühstück in der Morgensonne genutzt werden kann, aber auch noch am Nachmittag ohne direkte Sonneneinstrahlung zum Aufenthalt einlädt.

Die Fenster der Wohnung verfügen über Rollläden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine Fußbodenheizung, die über eine zentrale Gasheizung im Keller des Gebäudes mit Warmwasser versorgt wird.

Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Preis mit enthalten ist. Der Käufer der Wohnung kann den Stellplatz separat an Dritte vermieten, wenn er nicht selbst benötigt wird.

Die Wohnung ist im normalen Umfang renovierungsbedürftig, da nach dem Auszug des letzten Mieters keine Renovierungen vorgenommen wurden.

Das besondere an der Wohnung ist der unverbaute Ausblick auf Karlstadt und Umgebung.

Da die Wohnung ohne Maklerbeteiligung verkauft wird, entstehen dem Käufer keinerlei Maklerkosten.

## Ausstattung

Fußbodenheizung

Balkon

Rollläden

Aufzug

Tiefgaragenstellplatz

Innenhof

Fahrradkeller

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

**Lage**

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



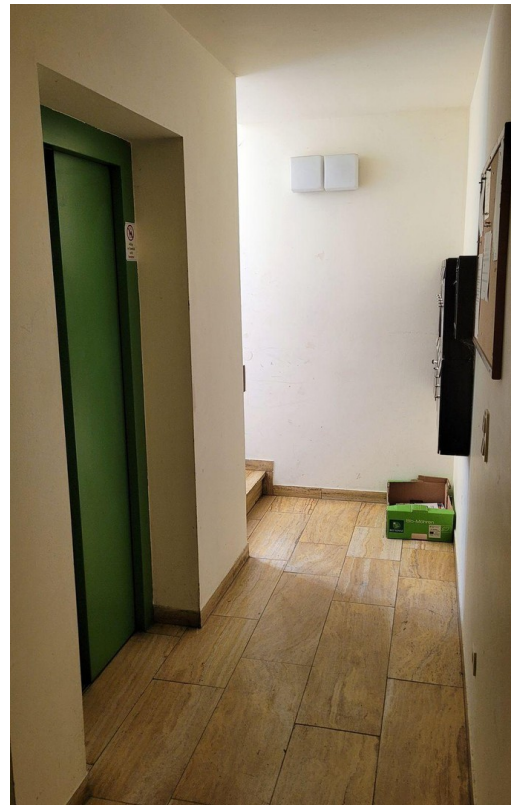
Westseite



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Aufzug



Innenhof

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Flur in Richtung Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur in Richtung Schlafzimmer



Schlafzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 3



# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2



Badezimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Balkontür



# Exposé - Galerie



Balkon



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Einfahrt Tiefgarage

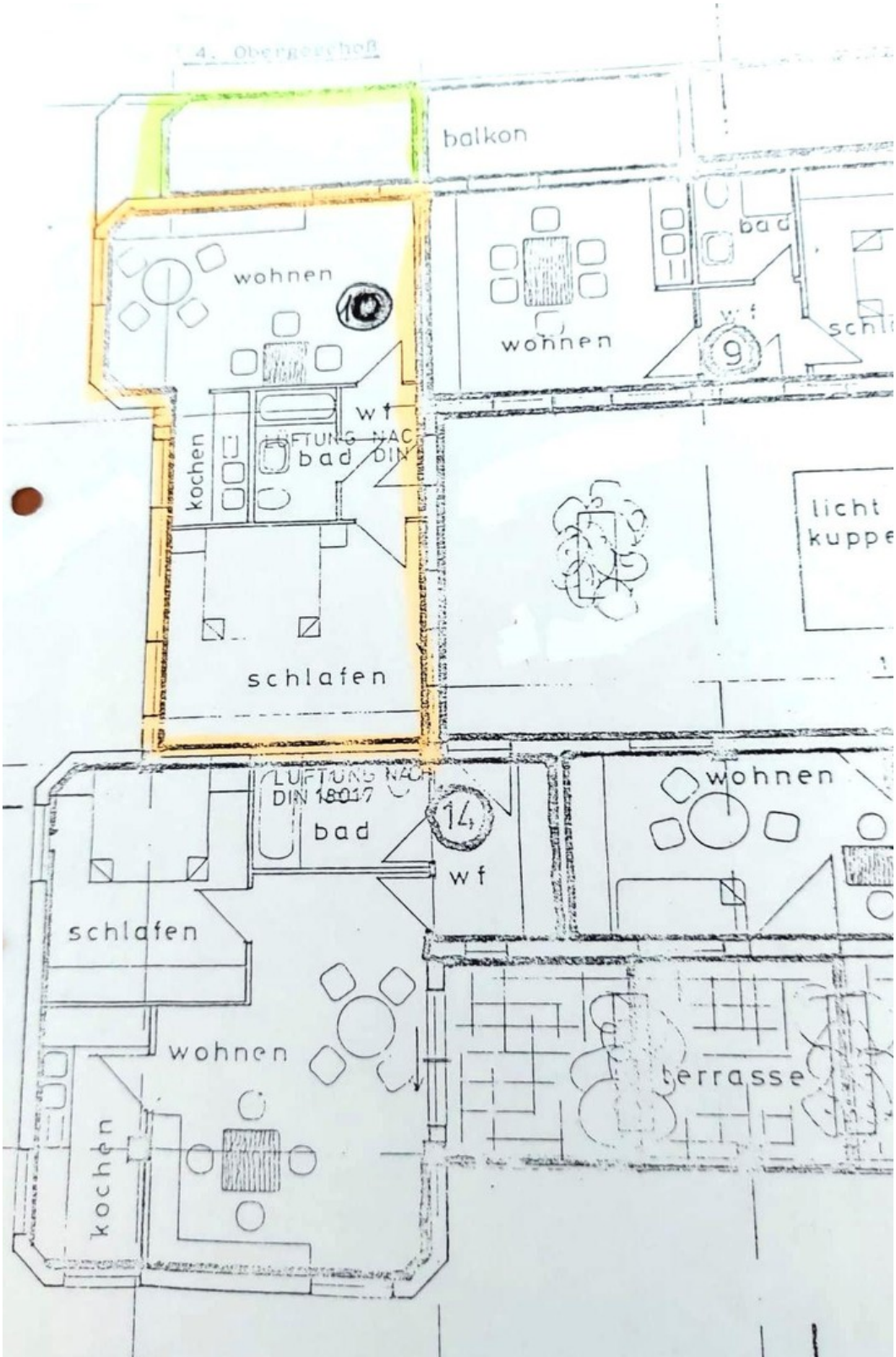


# Exposé - Galerie



Stellplatz Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss