

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldenbuch

### 3,5-Zimmer-Highlight in Waldenbuch: Komfort trifft Design



Objekt-Nr. **OM-327933**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **515.000 €**

71111 Waldenbuch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2019                 | Übernahme         | sofort          |
| Etagen                | 4                    | Zustand           | Neuwertig       |
| Zimmer                | 3,50                 | Schlafzimmer      | 2               |
| Wohnfläche            | 95,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1               |
| Nutzfläche            | 28,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss     |
| Energieträger         | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 19.000 €             | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl.         | 360 €                |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Einheiten. Während sich der Hauseingang ebenerdig befindet, liegt der Balkon auf der Rückseite am Hang, was einen schönen Ausblick ins Grüne bietet.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche exklusive Ausstattungsmerkmale. Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, hochwertigen Küche, ausgestattet mit Naturstein-Arbeitsplatten und modernen Geräten. Der Zugang zum Südwest-Balkon sorgt für optimale Sonnenstunden. Die Wohnung verfügt über hochwertiges Eichenparkett in Landhausdielenoptik, das in allen Wohnräumen für ein elegantes Ambiente sorgt. Eine stilvolle Lofttür im industriellen Design setzt einen besonderen Akzent im Wohnbereich.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Grohe-Armaturen ausgestattet und bietet neben einer ebenerdigen Dusche auch großformatige Fliesen und ein durchdachtes LED-Lichtkonzept. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Gäste-WC, das mit einem eleganten Marmorwaschbecken ausgestattet ist.

Das Angebot wird durch einen Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox (22 kWh) ergänzt, sowie durch einen Kellerraum, Waschraum und einen separaten Fahrrad-Abstellraum mit zugeteiltem Platz.

Die Wohnung ist barrierefrei, verfügt über einen Aufzug und ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die modernes Wohnen mit Komfort schätzen.

## Ausstattung

Wohnbereich: Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon.

Küche: Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten und Naturstein-Arbeitsplatten.

Schlafzimmer:

- Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide.
- Zusätzliches Schlafzimmer, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Badezimmer: Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, Grohe-Armaturen, großformatigen Fliesen und LED-Lichtkonzept. Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort.

Technik:

- Fußbodenheizung, individuell steuerbar in jedem Raum.
- elektrische Rollläden
- Smart-Home-Spots im Wohn-/Essbereich, Flur und Küche, steuerbar per App.
- Dezentrale Belüftungsanlage: Sorgt für ein stets angenehmes und gesundes Raumklima.

Materialien und Details:

- Parkett: Hochwertige Eiche-Landhausdielen für eine warme und elegante Atmosphäre.
- Lofttür: Industrielles Design als stilvoller Hingucker.

Weitere Features:

- Tiefgaragenstellplatz: Mit Mennekes-Wallbox (22 kWh)
- Abstellmöglichkeiten: Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller mit zugeteiltem Platz.

- Balkon: Mit Südausrichtung und Blick ins Grüne.
- Gartenmitbenutzung für das eigene Bepflanzen u.w.
- Barrierefreiheit: Aufzug vorhanden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Energieeffizienz: Moderne Fußbodenheizung und dezentrale Belüftungsanlage.

Provisionsfrei: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für Käufer.

Besichtigung: Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Gerne auch direkt an :

immowabu@outlook.de

**Lage**

Waldenbuch, eine charmante Stadt mit etwa 8.600 Einwohnern, besticht durch ihre ideale Lage am Rande des Naturparks Schönbuch. Diese naturnahe Umgebung bietet einen hohen Wohnwert und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über ein gut ausgebautes Straßennetz sind Stuttgart, die großen Kreisstädte Böblingen, Sindelfingen, Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen sowie die Universitätsstadt Tübingen schnell erreichbar. Auch der neue Messe- und Flughafenstandort Stuttgart ist in kurzer Zeit zu erreichen. Für den öffentlichen Nahverkehr sorgen regelmäßige Busverbindungen zur S-Bahn in Leinfelden sowie der Airport-Sprinter, der direkt zum Flughafen Stuttgart fährt.

Waldenbuch bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein umfangreiches Freizeitangebot. Kultur- und Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Stadt beherbergt u. a. eine Musikschule, das Volkskundemuseum und das bekannte Ritter-Museum. Für sportliche Aktivitäten stehen ein Hallenbad, das Ritter-Sport-Stadion mit Sporthalle, eine Tennisanlage und viele weitere Einrichtungen zur Verfügung.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten sowie einer Grund-, Real- und Werkrealschule, die teilweise Ganztagesbetreuung anbieten. Weiterführende Schulen wie Gymnasien befinden sich in den benachbarten Städten Leinfelden-Echterdingen, Tübingen und Böblingen.

Diese Kombination aus naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und einem breiten Angebot an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Waldenbuch zu einem besonders attraktiven Wohnort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 34,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

