

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lobbach-Lobenfeld

Wunderschöne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit idylischem Garten



Objekt-Nr. **OM-328151**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Traue

74931 Lobbach-Lobenfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	89,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, in verkehrsberuhigter Lage. Das Haus wurde 1980 erbaut und besitzt insgesamt 3 Parteien. Die Wohnung wurde 2017 komplett saniert und modern gestaltet. 2021 wurden sämtliche Heizkörper ausgetauscht, welche über ein SmartHome-System gesteuert werden. Zudem wurden nahezu alle Fenster mit Fliegengittern ausgestattet. Die Terrassentür ist mit einer Fliegengitterpendeltür mit Katzenklappe.

Das Wohnzimmer ist mit schwarzen Fliesen, das Kinder- und Schlafzimmer sind mit stilvollem Laminat ausgestattet. Auch das Bad ist mit Fliesen in Holzoptik gehalten und wurde 2019 komplett neu renoviert. Es ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird auf Wunsch komplett möbliert verkauft.

Das Highlight der Einbauküche ist die Kochinsel, die zum Wohn-Essbereich offen ist. Diese kann auf Wunsch übernommen werden.

Über die Küche gelangt man auf die überdachte Terrasse mit Zugang zur Garage und zum Garten. Der Garten ist mit seinen gut 100qm ein willkommener und ruhiger Ort für entspannte Stunden. Er ist zudem mit Grill und Gartenhaus ausgestattet und bietet daher viele Möglichkeiten der Nutzung. Weiterhin gehören zur Wohnung ein Kellerraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und zusätzlichem Stauraum.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der katholischen Kirche. Der Beitrag beträgt zur Zeit 287,00€ jährlich. Der Erbpachtvertrag ist noch bis 2075 gültig.

Ausstattung

- Flur
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro/Kinderzimmer
- Kellerraum
- überdachte Terrasse mit Garten- und Garagenzugang

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lobbach ist eine Gemeinde in Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis. Die Gemeinde besteht aus den Orten Lobenfeld und Waldwimmersbach und zählt ca. 2.400 Einwohner. Die Entfernung nach Heidelberg sowie Sinsheim beträgt ca. 20 km.

In Lobbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Neckargermünd, Bammental oder Meckesheim.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Büro 1



Kinderzimmer Büro 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Büro 3



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Terrasse 1

Exposé - Galerie

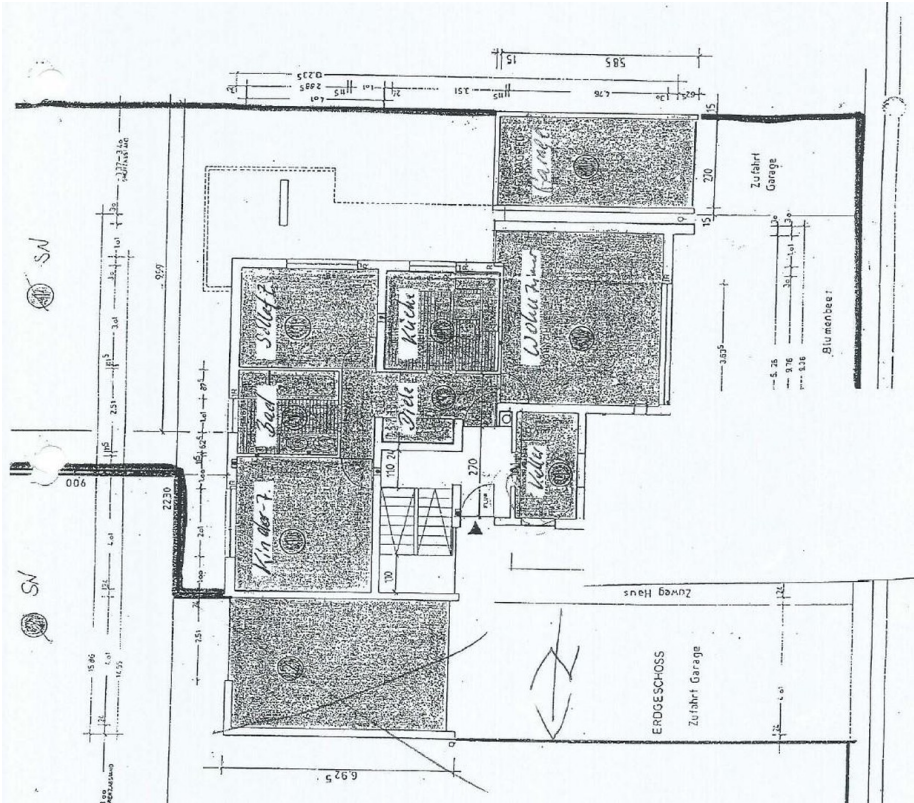


Terrasse 2



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss