

# Exposé

## Wohnung in Gaggenau

### Modernisierte, lichtdurchflutete & zentrumsnahe 3-Zimmer ETW in 3-Fam.Haus mit Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-329340

#### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

76571 Gaggenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete 3-Zimmer Eigentumswohnung in einem gepflegten & modernisierten 3-Familienhaus welches im Jahre 1993 erbaut wurde.

Sie befindet sich im 1.OG und hat 76qm Wohnfläche. Die Wohnung ist neben einer neuwertigen Einbauküche auch mit einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Balkon mit Abstellkammer und einer Sat-Anlage ausgestattet. Desweiteren gehört ein separater Kellerraum und ein Außenstellplatz inkl Wallbox zu den Ausstattungshighlights. Der Waschkeller und der Garten werden gemeinschaftlich genutzt.

Die Wohnung wurde 2020 renoviert. Im Jahre 2022 wurde die komplette Gasheizung des Hauses erneuert. Im Dezember 2024 folgte eine Gemeinschafts-Photovoltaikanlage.

Niedriges Hausgeld & gute Rücklagen vorhanden.

Die Wohnung ist eigengenutzt und nicht vermietet. Die Einbauküche, der Stellplatz und die Wallbox sind bereits im Preis inbegriffen.

Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

Die Heizung, Küchengeräte, Sprechanlage und die Wallbox sind Smarthome-gesteuert und können jederzeit auch von unterwegs bedient werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich an einer verkehrsberuhigten Fahrradstraße, nur 5-8 Gehminuten vom Mercedes Werk Gaggenau und 12-15 Gehminuten von der Gaggenauer Stadtmitte entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Balkon



Nähe Mercedes und Zentrum

