



## 90587 Veitsbronn

# PROVISIONSFREI! Moderne 3-Zi.-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger, zentraler Lage



**315.000 €**

Kaufpreis

**90,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Hausgeld	351,32 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.11.2024
--------------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + großzügige, helle Räume
- + Balkon in Südausrichtung und Markise
- + moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, freistehender Kühl- und Gefrierschrank) im Preis enthalten
- + Tageslichtbad mit großer Dusche, Rainshower, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel, Handtuchheizkörper
- + separates WC
- + LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- + SAT-TV
- + 1 Abstellraum / Speisekammer
- + eigenes Kellerabteil
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller
- + gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Keller
- + Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und man. Rollos aus ca. 2000
- + Gaszentralheizung aus 2022, Solarthermie für Warmwasser
- + 1 Garage mit elektr. Tor
- + 1 Stellplatz im Hof vor der Garage

### Sanierung im Jahr 2020:

- + Modernisierung Badezimmer
- + Erneuerung Elektrik
- + Erneuerung Leitungen innerhalb der Wohnung
- + Wände und Decken verputzt und gestrichen
- + neuen Bodenbeläge: Fliesen und Laminatboden
- + neue Innentüren



## Beschreibung

Willkommen in dieser großzügigen und lichtdurchfluteten 3-Zi.-Wohnung im 1.OG, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer überzeugt. Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die neuen Türen, Bodenbeläge sowie glatt verputzte Wände und Decken verleihen der Wohnung ein modernes Wohngefühl.

Der Balkon in Südausrichtung, welcher vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen. Sie beinhaltet einen Backofen, ein Kochfeld, eine Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine sowie einen freistehenden Kühl- und Gefrierschrank. Die Küche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Ein praktischer Abstellraum, der direkt an die Küche grenzt, eignet sich hervorragend als Speisekammer.

Auch das Tageslichtbad wurde vollständig modernisiert und verfügt über eine große Dusche mit Rainshower, einen Waschtisch mit Unterschrank, einen Spiegel sowie einen Handtuchheizkörper. Das WC befindet sich separat.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befinden sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellraum.

Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein weiterer Stellplatz vor dieser runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, die Mieter ziehen zum 31.10.2024 aus.

Die Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf eine moderne und gepflegte Wohnumgebung legen.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Wohnung selbst liegt in einem gepflegten Wohngebäude. Die ruhige Wohngegend und die gute Anbindung an die Stadt machen diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für Singles, Paare oder Familien.

## Sonstige Angaben

+ frei ab 1.11.2024

+ Hausgeld: ca. 351 €/mtl.

davon nicht umlagefähig: ca. 45 €/mtl.

davon Instandhaltungsrücklage: 110 €/mtl.

+ eine Instandhaltungsrücklage ist bisher nicht vorhanden, die jährliche Rücklagenzufuhr beträgt ab sofort gesamt 5.000 Euro

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

















