

---

## Ländlich wohnen in der Stadt!

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 62,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	214,00 EUR
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt

---

Kennwert:	96,38 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

---

Energieeffizienzklasse:	C
-------------------------	---

---

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Tiefgarage	
<b>Sanitär:</b>	Wanne	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Ruhige Stadtlage mit günstiger Infrastruktur. Die Wohnung ist zur Sonnenseite ausgerichtet, weg von der Straße, hin zu einer ruhigen Grünanlage

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Ein paar Busstationen von der Wohnung entfernt befindet sich das neue Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Neustifter-Mitte. Die nächste städtische Bushaltestelle (Buslinie 7 und 11) liegt in Sichtweite.

### Beschreibung:

Günstig geschnittenen 2-Zimmer-Wohnungen in guter Lage wird die Zukunft gehören. Die Erklärung: Die Nachfrage wird ausgelöst von den immer weiter steigenden 1 2-Personen-Haushalten. Die Kleinwohnung wird immer häufiger zur festen Bleibe, nach dem Motto: Klein, aber fein. Eine solide Bauqualität, gute Eigentümergemeinschaft und natürlich die Wohnlage sind weitere Punkte, die Sie bei Ihrer Investition berücksichtigen sollten.

Diese Immobilie erfüllt alle Kriterien. Das 1992 erstellte Gebäude ist in einem ordentlichen Zustand und die Grünanlagen sind sehr gepflegt. Die Wohnung ist hell, optimal geschnitten und die Eigentümergemeinschaft funktioniert. Die Raumaufteilung könnte besser nicht sein. Ins Schlafzimmer passt ein 3-Meter-Schrank. Das Wannenbad ist hell und zeitlos gefliest. Die zentrale Diele dient als Verteiler, die separate Küche hat ein Fenster und vom Südbalkon haben Sie einen tollen Blick. Auch eine Abstellnische innerhalb der Wohnung hat der Architekt nicht vergessen. Die Wohnung liegt im 1. OG. Es ist kein Lift vorhanden. Die Ausstattung mit modernen Wischböden, weiß gefliesten Wannenbad, heller Küche und Balkon wird Ihnen gefallen.

### Ausstattung:

Wohnzimmer 22,75 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 14,69 m<sup>2</sup>, Küche mit EBK und Fenster 6,03 m<sup>2</sup>, Bad/WC mit Abzug und raumhoch weiß gefliest 5,32 m<sup>2</sup>, Abstellraum 1,02 m<sup>2</sup>, Diele 8,54 m<sup>2</sup>, Sonnenbalkon 7,40 m<sup>2</sup> : 2 = 3,70 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 62,05 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die aktuelle Mieterin hat das Mietverhältnis zum 30.06.2026 gekündigt.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 214,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die bewegliche Anbauküche mit samt Elektrogeräten sowie ein Kellerabteil.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 96,38 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas L

Baujahr Wohngebäude: 1992, Baujahr Wärmeerzeuger: 1992

Energieeffizienzklasse: C

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## Ansprechpartner

---



### Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

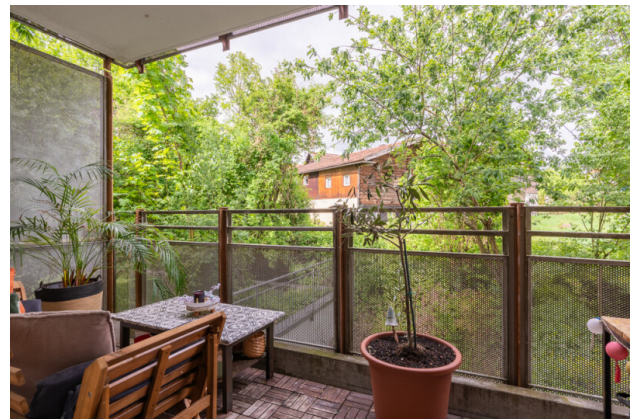
Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 673 26 59  
eMail: [thomas.resch@immobilien-resch.de](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

