
**Ruhig wohnen in der Stadt3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und herrlichem
Ausblick - auch ideal für Eigennutzer**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	30.09.2026

Kaufpreis:	214.900,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 79,50 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	379,00 EUR
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	98,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	C	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Sie erreichen Ihre Wohnung über eine Anwohnerstraße. Ruhiges Wohnen und eine günstige Anbindung ins Zentrum zeichnen diese Wohnlage aus.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der Stadtteil Grubweg besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit besten Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzten, Banken und Apotheken. Eine Bushaltestelle befindet sich nur ca. 100 m vom Haus entfernt.

Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer größeren Wohnanlage und ist bequem über den geräumigen Aufzug erreichbar.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung umfassend saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die Einbauküche, Bodenbeläge, Wasserleitungen sowie die Elektroinstallationen erneuert. Die Wohnräume sind mit Laminatböden bzw. Fliesen ausgestattet.

Von der Wohnungseingangstür gelangen Sie in die zentral gelegene Diele. Hier sorgen Deckenspots, die komfortabel über einen Bewegungsmelder gesteuert werden, für eine angenehme Beleuchtung.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Stellfläche für Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie sowohl in das Schlafzimmer als auch auf den Balkon. Dieser bietet einen herrlichen Ausblick über das Ilztal bis hin zur Feste Oberhaus.

Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der Sanierung vollständig erneuert und mit einer Badewanne ausgestattet. Auch die Küche wurde modernisiert und verfügt über eine Einbauküche.

Über die Diele erreichen Sie außerdem das Kinder-/ Arbeitszimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der alternativ auch als Garderobe genutzt werden kann.

Ausstattung:

Wohnzimmer (24,41 m²), Schlafzimmer (14,92 m²), Kinderzimmer (11,94 m²) Küche (8,08m²), Tageslichtbad (7,03 m²), Flur (7,87 m²), Abstellraum (3,58 m²), Loggia (1,67 m²)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 79,50 m²

Sonstige Angaben:

Die derzeitige Mieterin hat zum 30.09.2026 gekündigt. Somit ist die Wohnung auch für Eigennutzer besonders interessant.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind eine Einbauküche und ein Kellerabteil

Ebenso ist eine nahegelegene Festgarage enthalten.

Das derzeitige Hausgeld beträgt laut Hausverwaltung ca. 379,00 €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug: 144.436,10 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 98 kWh/(m²a)

Energieträger: Leichtes Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1971, Baujahr Anlagentechnik: 1991/ 2015

Energieeffizienzklasse: C

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

214.900,00 €
+ 15.000,00 € Festgarage
225.900,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Alexander Resch

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171/ 348 22 14
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

