



KUTSCHERAUER IMMOBILIEN

ANDREA KUTSCHERAUER

Exposé

Referenz-Nr. 22.753.003

Verkauf: 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Objekt-Anschrift: In den Eichen 38
75389 Neuweiler-Agenbach

Preis-Werte Wohnung in attraktiver Lage

Kaufpreis: EUR 110.000,00

Provision für Käufer:

Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision ist fällig am Tage des rechtswirksamen Zustandekommens des beabsichtigten Kaufvertrages.

Wohnung: DIN 48,83 qm
Balkon: östlich mind. 6,50 qm

Inklusive: - 1 KFZ-Abstellplatz
- Waschküche für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie
- Großen Kellerraum mit Fenster und Strom

Nebenkosten nach Wirtschaftsplan für 2023: EUR 185,00 – bis 31.12.2022
EUR 200,00 – ab 01.01.2023

Enthalten sind u.a. Gebäudeversicherung, Hausmeister, Kaltwasser, Müll, Rücklage, Verwaltung.

Nebenkosten Strom: EUR 132,00

Enthalten ist Strom für diese Wohnung mit Infrarotheizung und Warmwasserbereitung sowie sonstiger Verbrauch in der Wohnung.

Sonnige – ruhige – schicke Wohnung im Grünen sucht neue Eigentümer.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst ordentlichen 8-Familien-Wohnhauses. Die Wohnung besticht durch ihre clevere Aufteilung. Durch die neuen Dachflächenfenster, die Balkonfenster und die Balkontür ist es sonnig und hell. Der Balkon bietet eine herrliche Aussicht. Hier lässt sich bereits das Frühstück genießen. Auch ist auf dem Balkon ein rundumlaufender Blumenkasten integriert. So kann man seine Küchenkräuter, Erdbeeren und anderes super genießen.

Zurück im Wohnzimmer: Hier ist der Kniestock etwa 1,20 Meter hoch. So ist die Stellfläche wunderbar möblierbar. Dasselbe gilt für das Schlafzimmer. Auch vom Schlafzimmer führt eine Tür auf den Balkon.

Das Badezimmer bietet alles, was Frau / Mann sich wünscht. Hier gibt es ein Dachfenster, die Badewanne, eine Dusche, das WC sowie den Waschtisch.

Die Einbauküche ist funktional und ordentlich.

Praktisch ist die Garderobe. Diese versteckt sich neben der Küche hinter einer Tür. So ist hier stets Ordnung. Weiter gibt es gut nutzbare und großzügige Flächen im Kniestock.

Neuweiler mit Teilort ist seit 1978 ein staatlich anerkannter Erholungsort und mit rund 85 Prozent die am höchsten bewaldete Markung der Gemeinde Neuweiler.



KUTSCHERAUER IMMOBILIEN

ANDREA KUTSCHERAUER

Exposé

Referenz-Nr. 22.753.003

Für Wanderer ist Neuweiler mit Teilort das ganze Jahr über ein beliebter Ausgangspunkt für kleinere oder ausgedehnte Wandertouren, nicht zuletzt auch zur Fischzucht Kleinental mit dem Forellenspark. Der Ort ist durch sein Wintersportangebot und seine Wintersportler weit über die Kreisgrenze hinaus bekannt. Bei guter Schneelage sind die gespurten Loipen - über zehn Kilometer Fronwald- und Waldrandspur sowie rund 15 Kilometer Skifernwanderweg - ein Anziehungsmagnet für Langläufer jeden Alters.

Die beliebten Ausflugsziele sind hier ganz nah:

- Enzklosterle
- Wildberg
- die Stadt Calw
- Bad Wildbad
- Bad Teinach
- Bad Liebenzell
- Schwarzenbach Talsperre
- Forellenspark Kleinental

Hier ist es zu jeder Jahreszeit ganz wunderbar ruhig. Hier gibt es jede Menge Möglichkeiten, sich in der Natur zu bewegen. Hier kann man Radfahren, Wandern, Skilanglaufen, Schwimmen oder sich einem Verein anschließen.

Zur Wohnung gehören:

- das große Wohnzimmer, mit dem östlichem Balkon
- das Schlafzimmer
- die Küche mit Einbaumöbeln und elektrischen Geräten
- der Essbereich – offen zum Wohnzimmer
- das Badezimmer, mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch
- die Garderobe
- die Abstellmöglichkeiten im Kniestock
- Keller-Abstellraum mit Fenster, Licht und Steckdose
- Waschraum für Waschmaschine und Wäschetrockner
- 1 Stellplätze für KFZ

Das Gebäude verfügt über ein schönes und gewachsenes Grundstück. Die Pflege wird von der Hausverwaltung organisiert und ist in den Nebenkosten enthalten.

Im Jahr 2021 wurden folgende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten ausgeführt:

- Fassade gestrichen
- Balkonböden neu belegt mit rutschhemmender Color-Quarz-Spachtelung
- Dachflächenfenster neu und Ausstattung mit solarelektrischen Rolläden
- neue Steinplatten-Infraroth Heizplatten

2020 wurde der Boden in der Wohnung neu verlegt, mit einem hochwertigen Laminatboden – außer Küche und Badezimmer. Hier gibt es Fliesenböden.

Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche.

Optional kann die Schrankwand im Wohnzimmer übernommen werden.