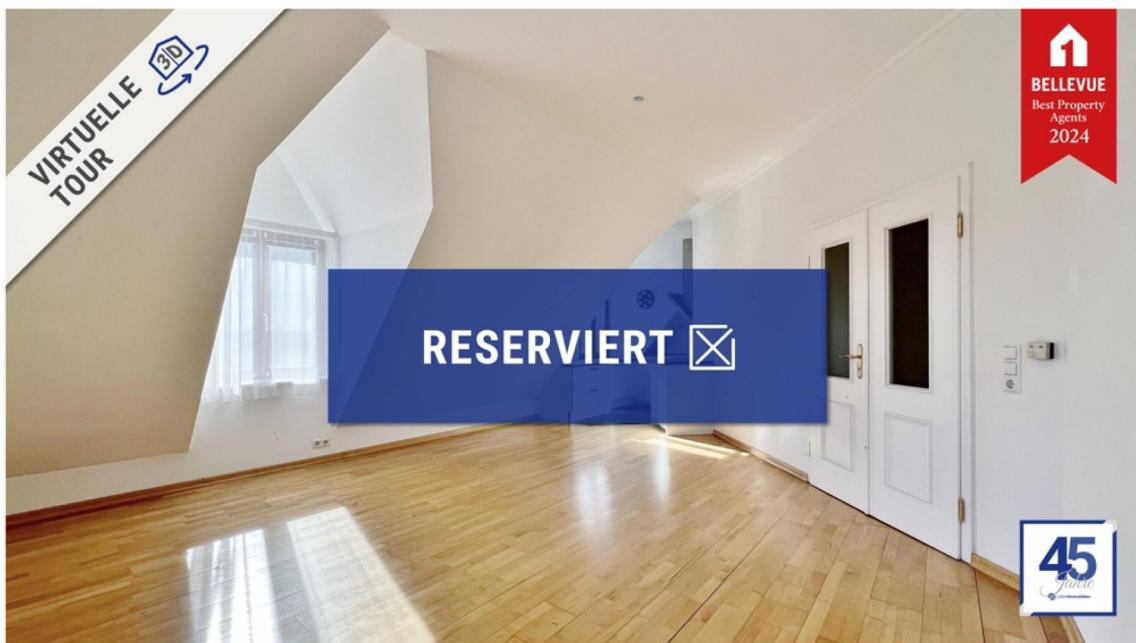


# Ohne Käuferprovision: Charmante 2-ZW mit moderner Einbauküche und beeindruckenden Deckenhöhen

70806 Kornwestheim, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2460



Wohnfläche ca.: 44,25 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2 - Kaufpreis: 185.000 EUR



## Ohne Käuferprovision: Charmante 2-ZW mit moderner Einbauküche und beeindruckenden Deckenhöhen

Objekt ID	2460
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	70806 Kornwestheim
Wohnfläche ca.	44,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Massivbauweise, Personenaufzug, Wasch-/Trockenraum
Hausgeld	291 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	7.177,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	185.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese Immobilie können Sie bereits vorab virtuell besichtigen - Folgen Sie hierzu einfach folgendem Link: <https://tour.ogulo.com/dpkr>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss bietet modernen Komfort.

Mit einem Aufzug im Haus ist der Zugang zu Ihrem neuen Domizil mühelos.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche ist definitiv das Herzstück der Wohnung. Durch die großzügige Raumgestaltung und die nahtlose Verbindung zwischen Wohnzimmer, Essbereich und Küche entsteht eine einladende Atmosphäre, die zum gemeinsamen Genießen, Entspannen und Geselligkeit einlädt. Die moderne Einbauküche [2019] ist nicht nur funktional ausgestattet, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet, wodurch Kochen zum Vergnügen wird.

Im Jahr 2017 erfuhr auch das innenliegende Badezimmer eine liebevolle Sanierung und präsentiert sich nun mit einer modernen Ausstattung, bestehend aus einer Wanne, einem Waschtisch und einem WC.

Auch das Schlafzimmer bietet eine gemütliche Atmosphäre und wartet nur darauf, von Ihnen eingerichtet zu werden.

Neben der Staufläche auf der Bühne steht auch ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für alle persönlichen Gegenstände bietet.

Ihre Waschmaschine findet in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss ihren Platz.

Ideal: Die Immobilie ist leerstehend und kann daher direkt bezogen oder vermietet werden.

Der Erwerb ist für Sie als Käufer provisionsfrei.

## Ausstattung

- 2-Zimmerwohnung
- Einbauküche [2019]
- saniertes, innenliegendes Badezimmer (ohne Leitungsaustausch) [2017]
- Fußbodenheizung [Gas-Zentralheizung]
- Holz-Isolierglasfenster [1992]
- Aufzug im Haus
- Waschküche im UG
- Kellerraum mit Fenster im UG
- unter Einbauküche teilweise noch alte Fliesen
- Klappläden + Innenjalousien vorhanden [keine Rollläden]
- kein Hausmeisterservice - Kehrwoche
- WEG: Mühlhäuserstraße 17 + Bergstraße 1



WEG - Bergstraße 1 + Rücklagenstand 31.12.2022 WEG gesamt: 54.219,39 Euro  
Rücklagenstand 31.12.2022 Haus Bergstraße 1: 17.331,68 Euro  
Rücklagenanteil 31.12.2022 Wohnung: 1.516,52 Euro

Hausgeld gem. WiPlan 2023: 291,00 Euro [davon Rücklagenanteil 50,00 Euro]

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Diese Daten dienen zu 100% zur internen Verarbeitung und werden in keiner Weise an Dritte veräußert oder anderweitig verwendet.

Als zusätzlichen Service stellen wir Ihnen bei Kaufanfragen automatisch ein kostenloses Gesuch ein, d.h. Sie erhalten unsere neuesten Objekte noch vor offiziellem Vermarktungsstart. Sollten Sie dies nicht wünschen, reicht eine kurze Mitteilung.

Die Inhalte dieses Angebots stammen vom Anbieter. Trotz sorgfältigster Prüfung können wir für Daten Dritter keine Haftung übernehmen. Die Angaben sind daher ohne Gewähr.

Sie interessieren sich für Immobilien in Kornwestheim? Lassen Sie sich noch heute für den nächsten Immobilienmarktbericht Kornwestheim vormerken! Natürlich kostenlos - Kontaktieren Sie uns!

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.10.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Die Immobilie befindet sich im nordöstlichen Teil von Kornwestheim.

Für frische Brötchen benötigen Sie in dieser Lage kein Auto. Die nächstgelegene Bäckerei sowie einen Penny-Supermarkt, diverse Einkaufsmöglichkeiten am Kimry-Platz erreichen Sie fußläufig innerhalb von ca. zehn Gehminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Die nächste Bushaltestelle [Mühlhäußer Straße - Kornwestheim] befindet sich lediglich 4 Gehminuten entfernt. Den Kornwestheimer Bahnhof erreichen Sie mit der Buslinie 414 innerhalb von lediglich 10 Fahrminuten. Auch fußläufig ist der Bahnhof innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen.

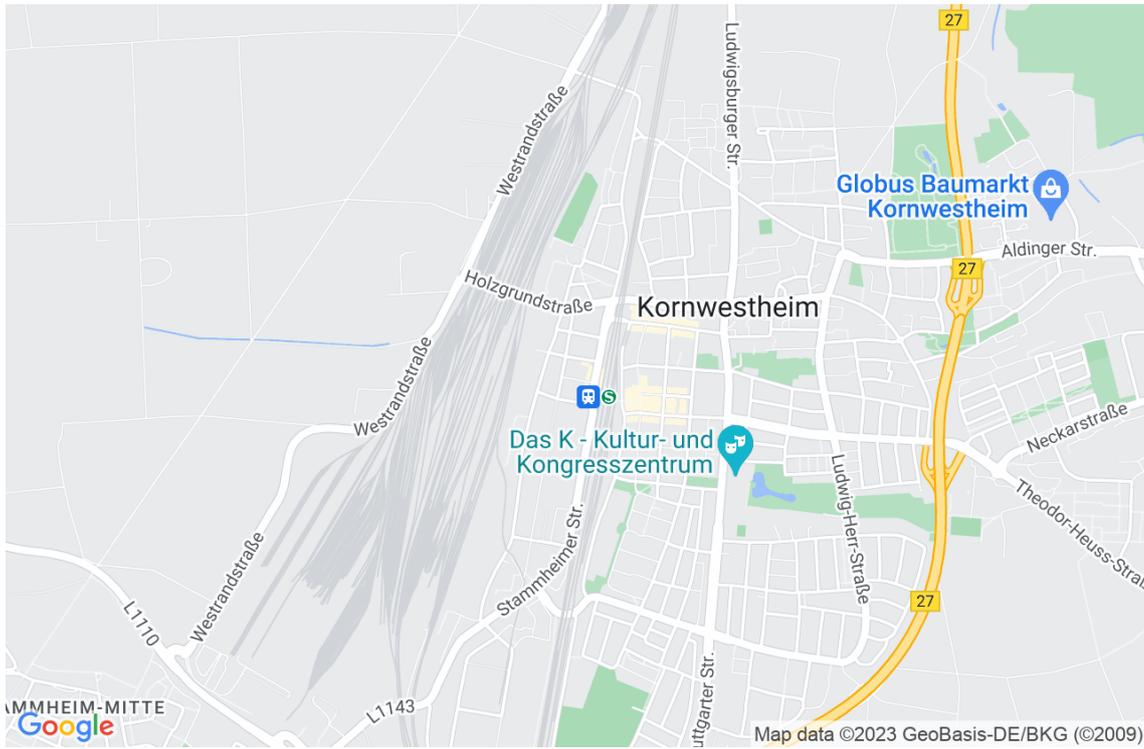
Kindergarten, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Haupt- und Realschule sowie Gymnasium sind entweder zu Fuß oder bequem per Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Auch mit dem PKW sind Sie bestens angebunden. Die Auffahrt zur B27 erreichen Sie nach nur zwei Autofahrminuten. Die nahegelegenen Felder laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Radfahren oder zum Joggen ein.

Unser Kornwestheim selbst liegt direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Stuttgart in nördlicher Richtung. Die Lage zwischen Stuttgart und Ludwigsburg hat viele Vorteile, profitieren die Kornwestheimer Bürger doch massiv von der phänomenalen Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart (mit der Bahn nur 12 Min. zum Hauptbahnhof) und zur barocken Stadt Ludwigsburg ohne die Hektik einer Groß- bzw. Mittelstadt zu spüren. Nicht nur deshalb ist die Bevölkerungsentwicklung der Salamander- und Kreidler- Stadt seit Jahren positiv und von Zuzug geprägt. Mit aktuell über 33.000 Einwohnern ist Kornwestheim die drittgrößte Stadt des Landkreises Ludwigsburg. Dass diese weiterwächst liegt auch an der florierenden Wirtschaft und den vielen Firmen, welche hier ihren Sitz oder wichtige Dependancen haben. Wüstenrot & Württembergische, Air Liquide, Brockhaus, Dachser, DB Schenker, Gienger, Panalpina, SATA, SIKA, ZEG um nur ein paar Wenige zu erwähnen.

Was Kornwestheim ausmacht? Vieles. Angefangen von schönen Parks, langen Feldern, einem Golfplatz, der BMX-Bahn, einem kleinen Flughafen bis zu tollen Möglichkeiten für sportlich Ambitionierte: Neben Beachvolleyballfeldern, Fußball- und Tennisplätzen im Süden sowie etlichen Fitnessstudios existieren eine Vielzahl von Möglichkeiten zum Joggen, Walken und Radfahren, egal ob entlang der „alten Allee“, zum Treibecken, zum Neckar oder kurz über das „Lange Feld“ Richtung Möglingen/Schwieberdingen. Hier werden Sie immer fündig. Und sollten Sie einmal keine Lust auf Sport haben: Wir haben auch einen schönen, mit Kastanien gesäumten, Biergarten mitten im Zentrum!

Sie wollen mehr Insidertipps? Kulinarisch können Sie sich bei mehreren Restaurants verwöhnen lassen. Herausragend sind jedoch die schwäbischen Kochkünste und das urige Ambiente des Restaurants „Grashöfle“. Wer es lieber griechisch mag, findet gegenüber die top Adresse des Landkreises: Das Restaurant „Adler“ verwöhnt seine Gäste regelrecht mit tollen Speisen und mindestens genauso guten Weinen. Für Freunde der italienischen Küche ist vor allem das Restaurant „Rosa Blu“ zu empfehlen.







Ohne Käuferprovision!



Online Wertermittlung



Offener Wohn- und Essbereich



Moderne Einbauküche



Wohnzimmer



Innenliegendes Badezimmer





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treten Sie ein!



Geräumige Diele



Zugang zur Wohnung



Kellerraum im UG





Waschküche im UG



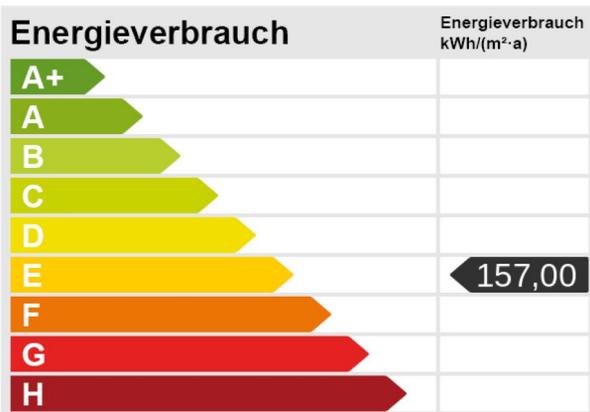
Hauseingang



Objektansicht



Zugang zum Haus



Energieskala



Hier geht's direkt um Objektexposé:



## Grundriss

Grundriss

