

Exposé

Objekt: 32317



**Bottwartalmakler KG**  
Immobilienvermittlung



## 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Wohnanlage

Seniorengerechte Eigentumswohnung mit Traum-  
aussicht über Großbottwar und das Bottwartal

**Wohnfläche:** ca. 57 m<sup>2</sup>

**Ort:** Großbottwar

**Kaufpreis:** 119.000 €

**Provision:** 3,57 % inkl. MwSt.

**Ausstattung:** 2 Zimmer, Balkon, Bad mit WC, 2 Abstellräume, 4. OG,  
Stellplatz, SAT-Anlage, Miteigentumsanteil an benach-  
barter Grundstücksfläche



**Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung**

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de



## Seniorengerechte Eigentumswohnung mit Traumaussicht über Großbottwar und das Bottwartal

2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Balkon, Abstellraum sowie Nebenraum im Untergeschoß, Stellplatz,

4. OG, Lift, Barrierefreier Zugang zu Wohnung und Räumen im UG

Miteigentumsanteil an benachbarter Gebäude- und Freifläche ca. 36 m<sup>2</sup>

**119.000 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**2**

Zimmer

**30 m<sup>2</sup>**

Miteigentumsanteil (ca.)

### Objekt

Objektart	Eigentumswohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Etage	4 von 5
Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, 2 Räume im Keller
Lift	vorhanden, Zugang über Lift auch zu Räumen im Untergeschoß
Stellplatz	unmittelbar neben Hauseingang
Energieausweis	Verbrauch 106 kWh/m <sup>2</sup> *a
Energieträger	Öl
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt, modernisierungsbedürftig
Rücklagen	Wohnanlage 180.373,80 € per 31.12.2016
Hausgeld	206,00 € 197,00 € ab 01.07.2017 vorbeh. Zustimmung Eigentümergemeinschaft)
Miteigentumsanteil	30m <sup>2</sup> (17,05/1000 an 1760m <sup>2</sup> )
Adresse	Hegelstr. 18, 71723 Großbottwar
Bezug	nach Vereinbarung
Besonderheiten	zusätzl. 2/30 Miteigentumsanteile an benachbarter Freifläche

### Kaufpreis

Kaufpreis	119.000 €
Käuferprovision	3.57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis



**Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung**

Kelterstr. 16 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de



## Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer-Etagenwohnung Wohnung befindet sich im 4. OG einer 1972 erbauten Wohnanlage, die in 3 Wohnblöcke aufgeteilt ist. Vom eigenen Stellplatz direkt neben dem Zugang zum Gebäude gelangt man barrierefrei mit dem Personenaufzug ins 4. OG. Auf dieser Ebene befinden sich 3 Wohneinheiten, die um das gepflegte und helle Treppenhaus angeordnet sind.

Die Wohnungseingangstür führt in den langen Flur, der genau gegenüberliegend zur Eingangstür zwei große Wandschränke beherbergt. Die Eigentumswohnung verfügt über einen gut aufgeteilten Grundriss. Sämtliche Räume sind direkt über den Flur erreichbar, der sich nach Betreten der Wohnung nach links erstreckt.

Von hier aus finden wir gleich rechts das Schlafzimmer, das mit einem fast quadratischen Grundriss genügend Stellplatz für ihre Schränke an der Wand bietet.

Gleich zwei Fenster sorgen für genügend Helligkeit im Raum.

Wir gehen im Flur weiter und betreten durch die nächste Tür auf der rechten Seite die Küche, die mit weißen Einbauelementen und blauer Arbeitsfläche einen hellen und freundlichen Eindruck vermittelt. Der Herd mit Backofen ist aktuell nicht mehr angeschlossen und sollte ersetzt werden. Auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz.

Die der Küche gegenüberliegende Tür führt uns ins Badezimmer. Dieser Raum ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Toilette. Die Toilettenschüssel ist am Innenrand beschädigt.

Die hellen Bodenfliesen sowie die blauen Wandfliesen sind gut erhalten und liegen mit ihren Farben im aktuellen Trend.

Das Herz der Wohnung bildet das Wohnzimmer, die in Verlängerung des Flurs in Südwest-Ausrichtung liegt. Die durchgehende Fensterfront ermöglicht einen weiten und wunderbaren Blick auf die Umgebung. Im Jahre 2009 wurden sowohl die 3-flügelige Fensterfront als auch die Balkontüre erneuert.

Der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon mit bietet einen traumhaften Panoramablick über Großbottwar und die Umgebung. Genießen Sie ihren Feierabend und lassen Sie Ihre Gedanken in die Ferne schweifen - oder genießen Sie in geselliger Runde den phantastischen Ausblick.



Stellplatz/Hauseingang



Treppenhaus/Wo.-Eingang



Wandschränke



Flur



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2



Küche1



Küche2



Badezimmer1



Badezimmer2



Wohnzimmer1



Wohnzimmer1





## Objektbeschreibung - Fortsetzung

Abgerundet wird das Angebot durch gleich zwei Abstellräume im Untergeschoß. Genügend Stauraum für alles was keinen Platz in der Wohnung findet, gibt es hier in den sich gegenüberliegenden Räumen. Über den Personenaufzug kann der Transport einfach und ohne große Mühe erfolgen.

Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz liegt unmittelbar neben dem Zugang zum Haus. Ebenerdig können Sie so barrierefrei den Lift erreichen.

Hinter dem Haus sorgt die zum Gemeinschaftseigentum gehörende Grünfläche für Entspannung und Erholung.



1. Abstellraum



2. Abstellraum



Aussicht auf zugehörigen Grundstücksanteil

## Ausstattung

- Wohnzimmer: Teppichboden, Tapete
- Schlafzimmer: PVC in Parkettoptik, Tapete
- Flur: Teppichboden, Tapete
- Küche: PVC-Bodenbelag, Tapete, einige Fliesen
- Bad: Bodenfliesen, Wandfliesen (2/3 Höhe)

Insgesamt guter und gepflegter Allgemeinzustand, die Ausstattung stammt jedoch noch aus dem Jahre 1972. Von daher sollten vor Neuvermietung die Teppichböden ersetzt und die Räume neu tapeziert werden. Die Toilettenschüssel ist beschädigt und muss ersetzt werden.

Modernisierungen: 2009 Erneuerung der 3-flügeligen Fensterfront und der Balkontüre im Wohnzimmer

Als weiteres:

- Sat-Anlage auf dem Dach

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich am Anfang einer Sackgasse in einem reinen Wohngebiet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Entfernung zum historischen Stadtkern von Großbottwar beträgt 600m. Alle Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Kindergarten, Schule, Bushaltestelle, Restaurants usw. sind auch zu Fuß erreichbar. Die sehr aktiven Vereine bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Bottwartal ist geprägt durch eine stattliche Anzahl an Burgen und kleineren Schloßgütern und bildet einen idealen Ausgangspunkt für Wanderungen in die unmittelbare Umgebung bzw. im gesamten schwäbisch-fränkischen Wald. Die Freizeitbäder Wellarium in Steinheim und das Mineralfreibad Oberes Bottwartal versprechen auch an heißen Tagen Spaß und Badevergnügen. Viele weitere Freizeit- und Tourismusangebote in den umgebenden Gemeinden lassen keine Langeweile aufkommen.





Durch die nahe Anbindung an die A81 können Sie auch jeder Zeit zu einem Ausflug in die Umgebung oder zu einem Einkaufsbummel in Ludwigsburg bzw. Stuttgart oder Heilbronn durchstarten. Auch entferntere Wege zur Arbeitsstätte sind über die Autobahn erreichbar. Eine Bushaltestelle in nächster Umgebung (600m) erweitert Ihren Aktionsradius auch ohne Fahrzeug.

## Sonstiges:

---

Alle Objektangaben beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern, oder von dritten erteilt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar in Höhe von 3,57% des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für Interessenten bestimmt, die direkt Kontakt mit uns aufnehmen. Eine anschließende Weitergabe von Unterlagen ist nicht zulässig. Besichtigungstermine und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über uns.

