

# Großzügige 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und separatem Garagenstellplatz!

70825 Korntal-Münchingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 771



Wohnfläche ca.: **93 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **260.000 EUR**



## Großzügige 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und separatem Garagenstellplatz!

Objekt ID	771
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Flattichstr. 17 70825 Korntal-Münchingen
Wohnungsnummer	16
Wohneinheiten	8
Wohnfläche ca.	93 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1978
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Dusche, Fahrradraum, Garage, Gäste-WC, Keller, Linoleumboden, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Seniorengerecht, Teppichboden, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	260.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten 8-Parteien Mehrfamilienhauses.

Nach Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur. Von hier aus gelangt man direkt in zwei separate Zimmer. Weiter geht es in einen großzügigen Essbereich, von welchem man ebenfalls das Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon erreicht.

Auch die angrenzende Küche verfügt über einen Balkonzugang. Neben den bereits genannten Räumen ist die Wohnung darüber hinaus mit einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie einem separaten WC ausgestattet.

Ein kleines Highlight ist darüber hinaus noch die separate Abstell-/Vorratskammer.

## Ausstattung

- Fußbodenbelag: Überwiegend Stabparkett
- Holzfenster (Doppelverglasung)
- Westbalkon
- Großzügiges Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Einzelgarage

## Sonstiges

Folgende Maßnahmen wurden in jüngster Vergangenheit

- Umfängliche Dachsanierung (2023)
- Installation einer Photovoltaikanlage mit Mieterstrom-Modell (2023)

Hausgeld: 315€ (pro Monat)

umlagefähig: 168€

nicht umlagefähig: 147€ (Instandhaltungsrücklage: 117€)

Die Rücklagen belaufen sich aktuell auf insgesamt 53.500€, hiervon fällt ein Anteil von knapp 3.000€ auf die Wohnung Nr. 16.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein großer Keller. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	04.04.2019
Gültig bis	04-2029
Baujahr lt. Energieausweis	1999



Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage am Rande von Münchingen.

Die Stadt Münchingen verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, wobei man die Bushaltestelle Ziegeleistraße und den Bahnhof Münchingen binnen weniger Gehminuten erreicht. Von hier aus besteht die Möglichkeit zügig in die umliegenden Städte und Ortschaften zu gelangen.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, wird die sehr guten Anbindungen an die A81 und die B10 sehr zu schätzen wissen. Egal ob nach Ludwigsburg, nach Böblingen oder nach Stuttgart, alle umliegenden Städte erreicht man in einer knappen halben Stunde.





Zimmer 2



Zimmer 1



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon





Essstiele



Küche



Zimmer 2



Zimmer 2



Flurbereich // Essstiele



Badezimmer





Badezimmer



Badezimmer



Flur



Abstellkammer



Ausblick Balkon



Garten





Garten



Garagen



Fahrradkeller



Ansicht Keller



Aussenansichten



Aussenansichten





Aussenansichten



# Grundriss

Grundriss

