

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung und zusätzliche 1-Zi-Einliegerwohnung in guter Wohnlage in Fichtenberg

Objekt: 197 | 74427 Fichtenberg  
208.000,00 €



## Daten

Baujahr	1956
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Bad	Fenster, Wanne
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
verfügbar	nach Vereinbarung
ImmoNr	197
PLZ	74427
Ort	Fichtenberg

Kaufpreis	208.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167,15 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	24.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Elektro

## Objektbeschreibung

In einem ruhig gelegenen Wohnhaus kommt eine schöne, sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, überdachter Loggia und ca. 40 m<sup>2</sup> großer Terrasse zum Verkauf. Im UG gibt es noch eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit Bad. Eine Garage, 2 Stellplätze und ein schöner, großer Gartenanteil gehören ebenfalls zum Objekt.

## Ausstattung

EG: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit schöner, heller Küche mit hochwertiger Einbauküche (eingebaut 2011) und schöner Essecke. Großes Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terrasse. Ein Kinderzimmer sowie ein Bad mit Wanne, WC und Waschbecken. Das Wohnzimmer ist hell und lichtdurchflutet, die Terrassentür führt in eine überdachte Loggia und auf die große Terrasse. Überwiegend Fußbodenheizung elektrisch, eingebaut 2011. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 renoviert. Alles ist sehr sauber und sehr gepflegt. Alle Räume mit Tageslicht. Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>.

UG: 1-Zimmer-Wohnung mit Bad für eine kleine, zusätzliche Mieteinnahme oder für die Teens, die einen eigenen Wohnbereich bevorzugen. Ein großes Zimmer zum Wohnen u. Schlafen und eine kleine Küchenzeile sowie ein Bad mit Wanne, Waschbecken und WC sind vorhanden. Bad ohne Tageslichtfenster. Wohn-Schlafbereich mit Tageslichtfenster. Separater Eingang von der Straßenseite und Zugang auch über eine Treppe vom EG aus. Dieser Wohnraum wird momentan als Büro genutzt. Wohnfläche ca. 30 m<sup>2</sup>.

Sonstiges: Die EG-Wohnung wurde 2011 renoviert, das Bad bereits im Jahr 1998. Küche mit schöner, maßgefertigter Einbauküche (kann separat übernommen werden, KP Verhandlungssache mit den Eigentümern), überdachte Loggia sowie große Terrasse (auf der Garage liegend, ca. 40 m<sup>2</sup>).

Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung. Bodenbeläge überwiegend Fliesen u. Laminat. Geheizt wird mit Strom, überwiegend Fußbodenheizung, eingebaut 2011. Das Warmwasser wird ebenfalls über Strom erzeugt (Boiler).

Über einen kleinen Fußweg von ca. 15 Meter erreicht man hinter dem Haus den sehr schönen, großen Gartenanteil. Einzelgarage mit Rolltor und 2 Stellplätze vor dem Haus.

## Sonstiges

- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer m. Wanne, WC u. Waschbecken
- Küche (EBK kann separat übernommen werden)
- Loggia
- Terrasse
- Großer Gartenanteil
- Wohnfläche EG und UG ca. 100 m<sup>2</sup>, zzgl. ½der Terrassenfläche (= 20 m<sup>2</sup>) = Wohnfläche gesamt ca. 120 m<sup>2</sup>
- Gesamt Grundstücksgröße 728 m<sup>2</sup>
- Grundstück anteilig 569/1000stel = 409,68 m<sup>2</sup> zum Objekt
- Einzelgarage und 2 Stellplätze
- DSL- , ISDN-, SAT-Anlage vorhanden

Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Frei nach Vereinbarung

Kaufpreis 208.000,00 € VB

## Lagebeschreibung

Sehr ruhiges, angenehmes Wohngebiet in Fichtenberg. Seitenstraße, wenig befahren, nur Anlieger. Schöne Aussichtslage. Ca. 7 km bis Gaildorf.



Ansicht Haus



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Wohnen, Zugang Loggia



EG Schlafen Eltern



EG Bad



UG Wohnen o. Büro



UG Bad



EG Terrasse



EG Terrasse



Gartenanteil

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Gisa Nuding  
Ness GmbH  
Grünbach 13  
73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.