

# GLÜCKSGRIFF

3½-ZIMMER-WOHNUNG IN TAMM

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





## GLÜCKSGRIFF

- Verkehrsberuhigte Lage in Tamm-Hohenstange
- Umfangreiche Sanierungen in den Jahren 2021/2022 (Fassade, Balkon, Fenster, Balkonentwässerung, etc.)
- Sonniger, überdachter Balkon in südwestlicher Ausrichtung mit Markise
- Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
- Kellerraum
- Hausmeisterservice
- Tamm verfügt über einen S-Bahn-Anschluss



# GLÜCKSGRIFF

## 3½-ZIMMER-WOHNUNG IN TAMM

Der Duden sagt: Glücks-griff | Substantiv, maskulin [der]  
1. Person, Sache, Entscheidung o. Ä., die sich im Nachhinein als äußerst günstig, vorteilhaft erweist „Die Wohnung ist ein echter Glücksgriff“

Oftmals kristallisiert sich erst nach gewisser Zeit heraus, ob eine Entscheidung richtig getroffen wurde. Fakten sammeln, vergleichen, kalkulieren, sich austauschen und bestenfalls auf das Bauchgefühl hören. Besonders beim Immobilienkauf will man sich später immernoch sicher sein, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

Diese hervorragend geschnittene **3½-Zimmer-Wohnung** ist aus unserer Sicht einen wahren „Glücksgriff“. Angefangen bei der **verkehrsberuhigten Lage, dem sonnigen und überdachten Balkon bis hin zum Hausmeisterservice und den beiden Stellplätzen.** Umfangreiche Sanierungen am Gebäude wurden zudem in den Jahren 2020/21 durchgeführt und runden das attraktive Angebot ab.

Machen Sie sich auf den folgenden Seiten gerne ein eigenes Bild. Wir freuen uns Ihnen bei weiterem Interesse zur Seite stehen zu dürfen.



**Herzlichst**  
**Ihre Sarah Hörster**  
Exposé-Redaktion

# GLÜCKSGRIFF DIE FAKTEN

EXPOSÉ-NR. 123017

Treppenhaus

Adresse	71732 Tamm
Lage	Verkehrsberuhigte Lage in Tamm-Hohenstange
Haustyp	Mehrfamilienhaus, 14 Parteien
Wohnungstyp	Etagenwohnung im 2. Stock
Zimmer	3½
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982
Aufzug	Vorhanden
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz und Stellplatz im Freien
Fassade	Gedämmt
Dach	Flachdach
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen (2021)
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung Elektrodurchlauferhitzer in Badezimmer und Boiler in der Küche
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Küche	Einbauküche (ohne Kühlschrank)
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
Separates WC	Ja
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar. DSL laut Telekom verfügbar.
Monatliche Nebenkosten	Wohnung ca. 229 EUR (inkl. ca. 116 EUR Instandhaltungsrücklage) Tiefgaragenstellplatz ca. 37 EUR
Instandhaltungsrücklage	Wohnung zum 30.09.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 317.700 EUR Anteil Wohnung: ca. 5.909 EUR Stellplätze zum 21.06.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 379.826 EUR Anteil Pro Stellplatz: ca. 1.918 EUR
Bezug	Kurzfristig möglich
Energieausweis	Energieausweis, Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1982, Baujahr Wärmeerzeuger: 2006, wesentlicher Energieträger: Öl, Energiebedarf: 100,4 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse: C, Ausstellungsdatum: 28.09.2018, gültig bis: 27.09.2028

## Kaufpreis

- Inkl. moderner Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Inkl. Kellerraum
- Inkl. Tiefgaragenstellplatz
- Inkl. Stellplatz im Freien

## Maklerprovision

Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisonteilung in Höhe von

**3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis**



Wohnzimmer

# GLÜCKSCRIF

Mit einem Aufzug gelangen Sie auf eine Zwischenebene, von der es nur noch ein paar Stufen bis zur Wohnungstür sind.

Die Wohnung heißt Sie mit einer großzügigen Diele willkommen, von der alle Zimmer erschlossen sind. **Das schöne Wohn- und Esszimmer mit moderner Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung**, von dem auch der sonnige, südwestlich ausgerichtete **Balkon** zugänglich ist. Er ist mit einer **Markise** ausgestattet und wurde im Jahr **2021 neu gefliest**. Es stehen Ihnen **zwei weitere Zimmer** zu Ihrer individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein Badezimmer, ein Abstellraum sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein **Kellerraum**, ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Stellplatz im Freien**. Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 21.



Essbereich



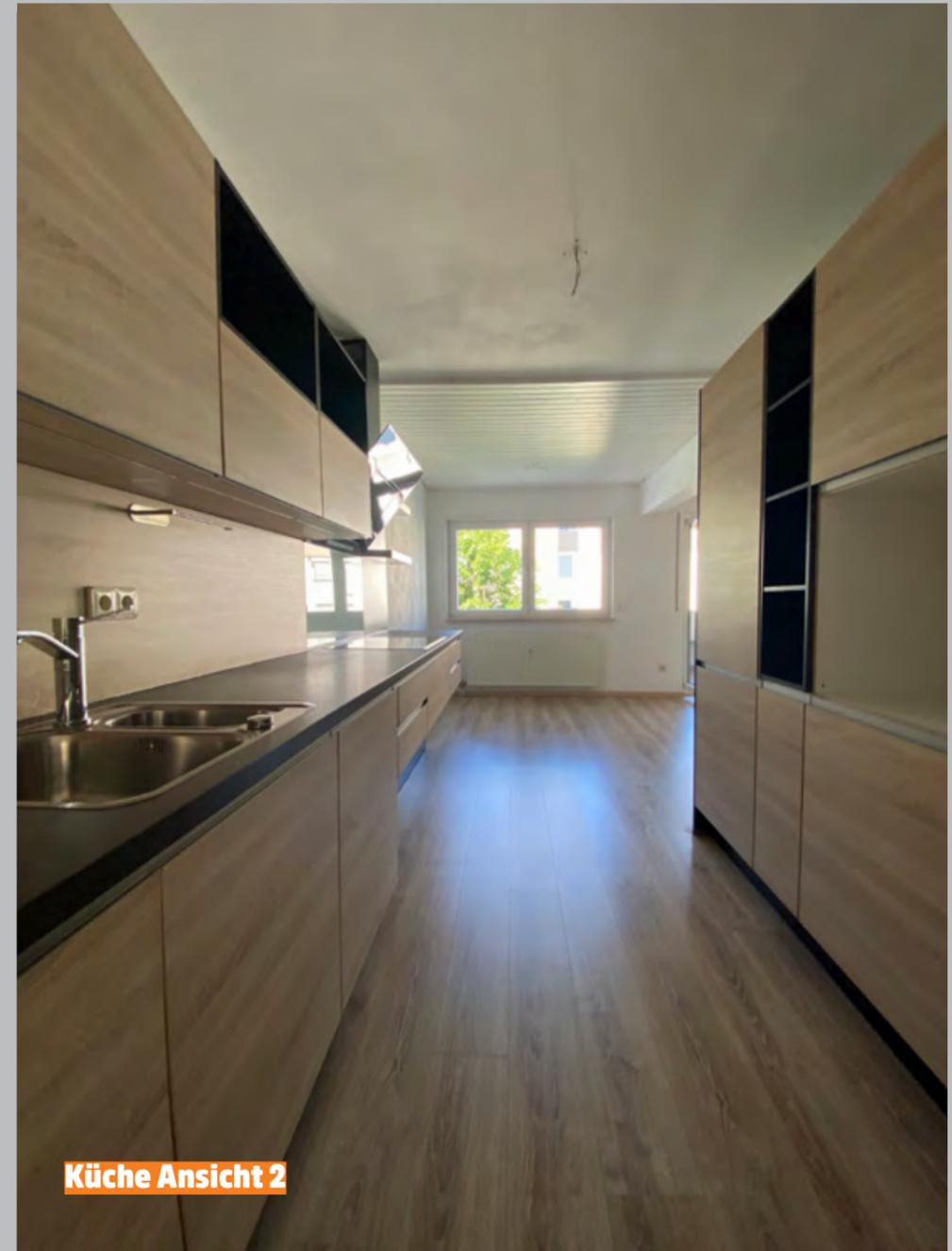
**Balkon**



**Balkon Aussicht Richtung Westen**



**Küche Ansicht 1**



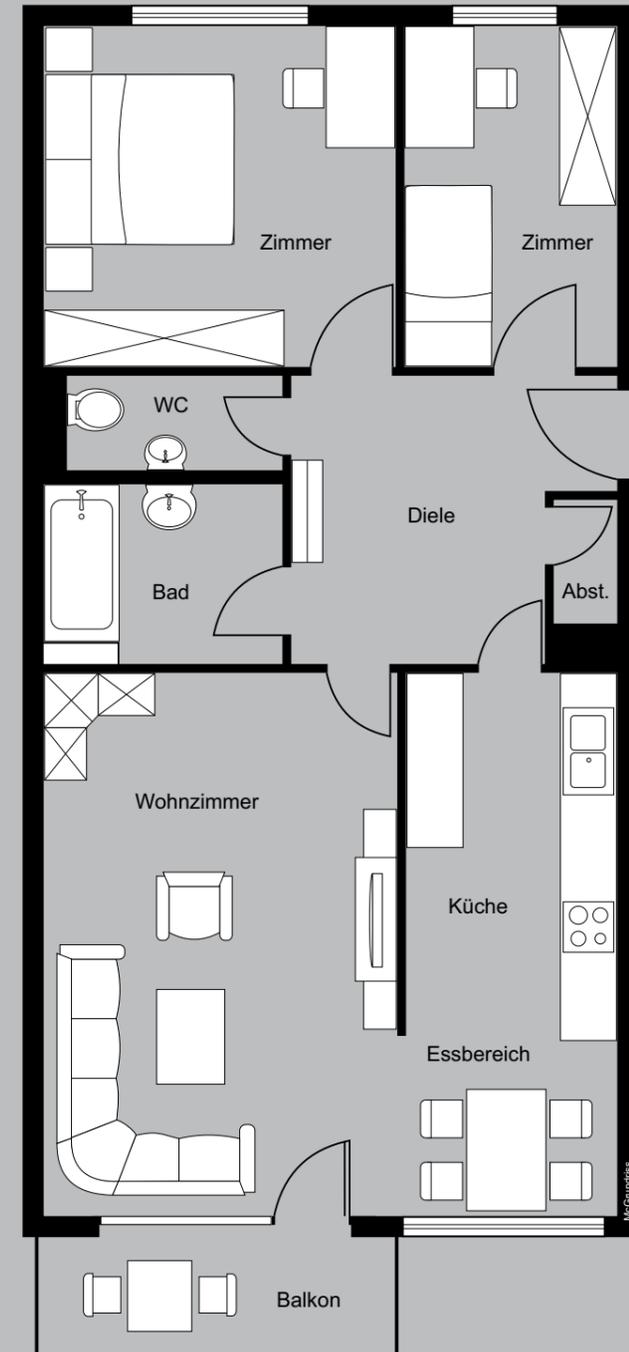
**Küche Ansicht 2**



Schlafzimmer

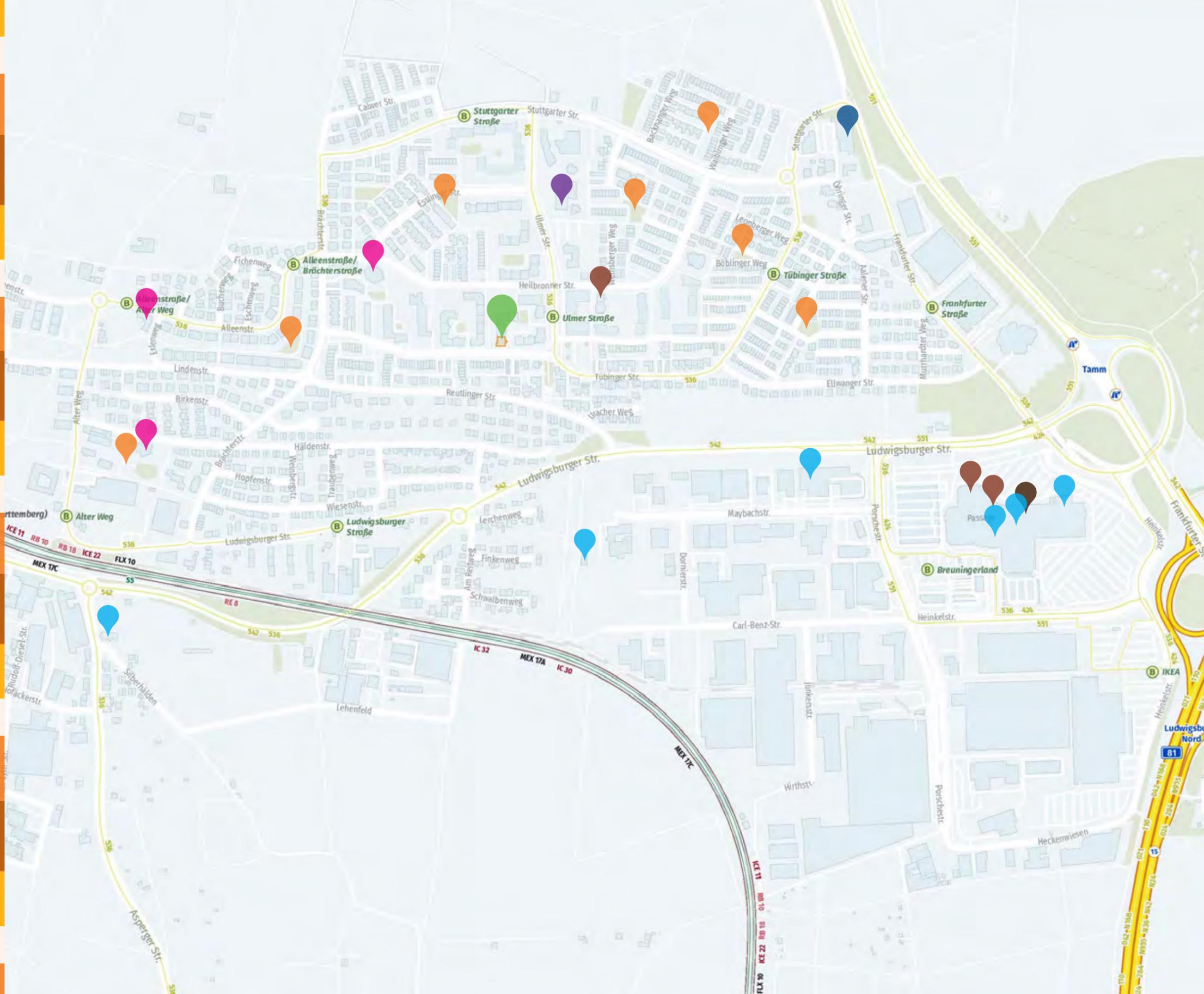


# GLÜCKSGRIFF GRUNDRISS



# GLÜCKSGRIFF

3½-ZIMMER-WOHNUNG IN TAMM



## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Tamm ist die jüngste Stadt Baden-Württembergs und mit ca. 12.700 Einwohnern in unmittelbarer Nachbarschaft zu Asperg, Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg. Die An siedelung namhafter Weltfirmen, ein reichhaltiges Angebot an Freizeitaktivitäten sowie die Nähe zur Natur zeichnen diesen Wohnort aus.

Die Wohnung liegt mitten in Tamm-Hohenstange in verkehrsberuhigter Lage. Hier wohnen Sie in gepflegter Nachbarschaft mit bester Infrastruktur und guten Anbindungsmöglichkeiten. Den Autobahnanschluss zur A81 in Richtung Stuttgart und Heilbronn erreichen Sie in nur 3 Minuten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in 2 Minuten Entfernung.

-  71732 Tamm
-  KINDERGARTEN
-  GRUNDSCHULE
-  SPIELPLATZ
-  BÄCKEREI
-  METZGEREI
-  RESTAURANT
-  SUPERMARKT





**TOBIAS DZIEWIOR**

# GLÜCKSGRIFF

3½-ZIMMER-WOHNUNG IN TAMM

## IHR ANSPRECHPARTNER

### **Tobias Dzewior**

Telefon (07141) 920856

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

### **Immobilien Rienhardt GmbH**

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

## DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

### **Adresse**

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

### **Kontakt**

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail [info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)

### **Geschäftsführer**

Tobias Rienhardt

### **Berufsaufsichtsbehörde**

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

### **Handelsregister**

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

### **Berufskammer**

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

### **Besuchen Sie unsere Website**

<http://www.immo-rienhardt.de>



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

