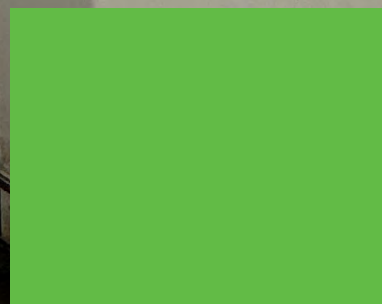




LICHTBLICK

3-ZIMMER-WOHNUNG IN KORNWESTHEIM

IMMOBILIEN
Rienhardt









LICHTBLICK

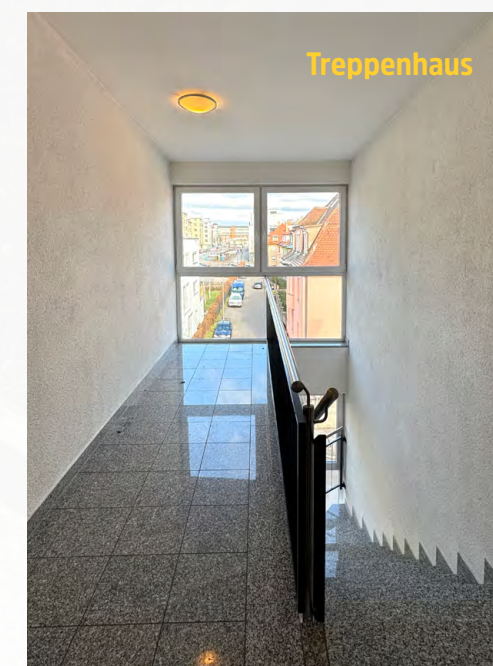
Ruhige, gepflegte
Wohngegend

Aufzug von der Tiefgarage
bis ins Dachgeschoss

Helle Wohnung durch
bodentiefe Fenster

Sonniger Südbalkon mit
Ausblick bis nach Stuttgart

Inkl. zwei nebeneinander
liegenden Tiefgaragen-
Stellplätzen





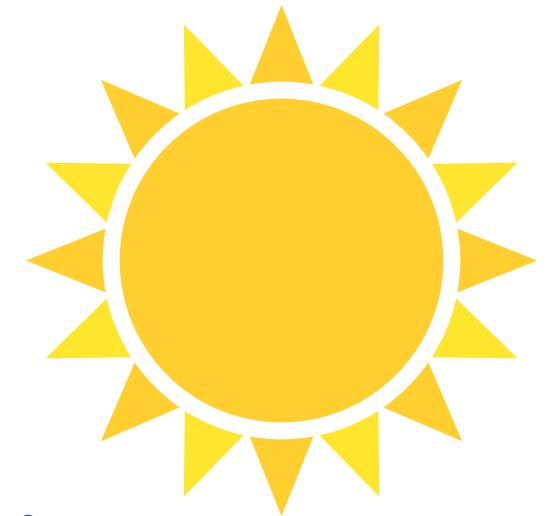
Vorgemerkte Kunden erhalten alle
Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen:
www.immobilien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil

IMMOBILIEN
Rienhardt



Folgen Sie uns auf Instagram:

[Immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)



LICHTBLICK

Ein **Aufzug** bringt Sie bequem und mühelos von der **Tiefgarage** bis ins **Dachgeschoss**.

Freuen Sie sich auf ein **ca. 35 m² helles, offenes Wohn- und Esszimmer mit integriertem Küchenbereich**, welches das Herzstück der Wohnung ist. **Bodentiefe Fensterelemente** und der Zugang zum sonnigen **Südbalkon** mit **Ausblick bis Stuttgart** lassen ein angenehmes und luftiges Wohngefühl aufkommen. Das moderne **Tageslicht-Badezimmer** ist mit großflächigen Fliesen ausgestattet. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit bodentiefen Fenstern versehen, die den Raum mit viel Licht versorgen.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind **zwei Tiefgaragen-Stellplätze** sowie ein abschließbarer, gemauerter **Kellerraum** im Untergeschoss. Ein **Hausmeisterservice** ist vorhanden.

Die Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum im Untergeschoss stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion





Flur Ansicht 1



Flur Ansicht 2

LICHTBLICK

Exposé-Nr. 124009

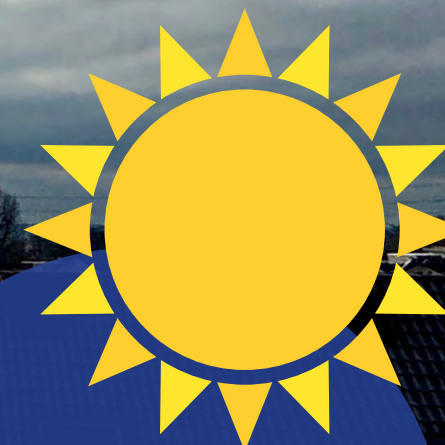
DIE FAKTEN

Adresse	70806 Kornwestheim
Lage	Zentrumsnahe Lage
Mehrfamilienhaus	8 Parteien
Wohnungstyp	Dachgeschosswohnung
Zimmer	3
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 78 m²
Baujahr	2011
Dach	Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den beiden Gebäuden Goethestraße 1 und 3. Im Jahr 2019 ist in der Dachgeschoss-Wohnung in der benachbarten Goethestr. 3 Feuchtigkeit im Bereich des Daches aufgetreten. Daraufhin wurde ein Gutachten von einem Architekten und einem Dachdecker erstellt. Der voraussichtliche Sanierungsaufwand, welcher in Form einer Sonderumlage in der ganzen WEG erhoben werden wird, beträgt für die Wohnung ca. 40.000 EUR. Ob eine Sanierung in dieser Größenordnung tatsächlich beschlossen und durchgeführt wird, ist noch ungewiss. Die etwaige Sonderumlage wurde bei der Preisfindung der Wohnung bereits berücksichtigt und in Abzug gebracht.
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen Elektrische Rollläden
Heizung	Fußbodenheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Elektrik	Dreiadrig
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Küche	Einbauküche
Badezimmer	Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden, DSL laut Telekom verfügbar
Stellplatz	2 TG-Stellplätze mit Stromanschluss
Bezug	Ende 2024
Monatl. Nebenkosten	Ca. 410 EUR (inkl. ca. 120 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 43.450 EUR Anteil Wohnung: ca. 3.020 EUR TG gesamt 13.881 EUR Anteil 2 TG-Stellplätze 1.593 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 2011, Baujahr Wärmeerzeuger: 2011, wesentlicher Energieträger: Erdgas H, Energiebedarf: 80,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: C, Ausstellungsdatum: 08.08.2023, gültig bis: 07.08.2033
Kaufpreis	▪ Inkl. Einbauküche ▪ Inkl. Kellerabteil ▪ Inkl. zwei TG-Stellplätze 350.000 EUR
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis



**BODENTIEFE
FENSTER
HELLE
RÄUME**





**SÜDBALKON
AUSSICHT BIS
STUTT GART**

Aussicht vom Balkon



LICHTBLICK



**OFFENES
WOHNKONZEPT**

Wohnzimmer Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 3







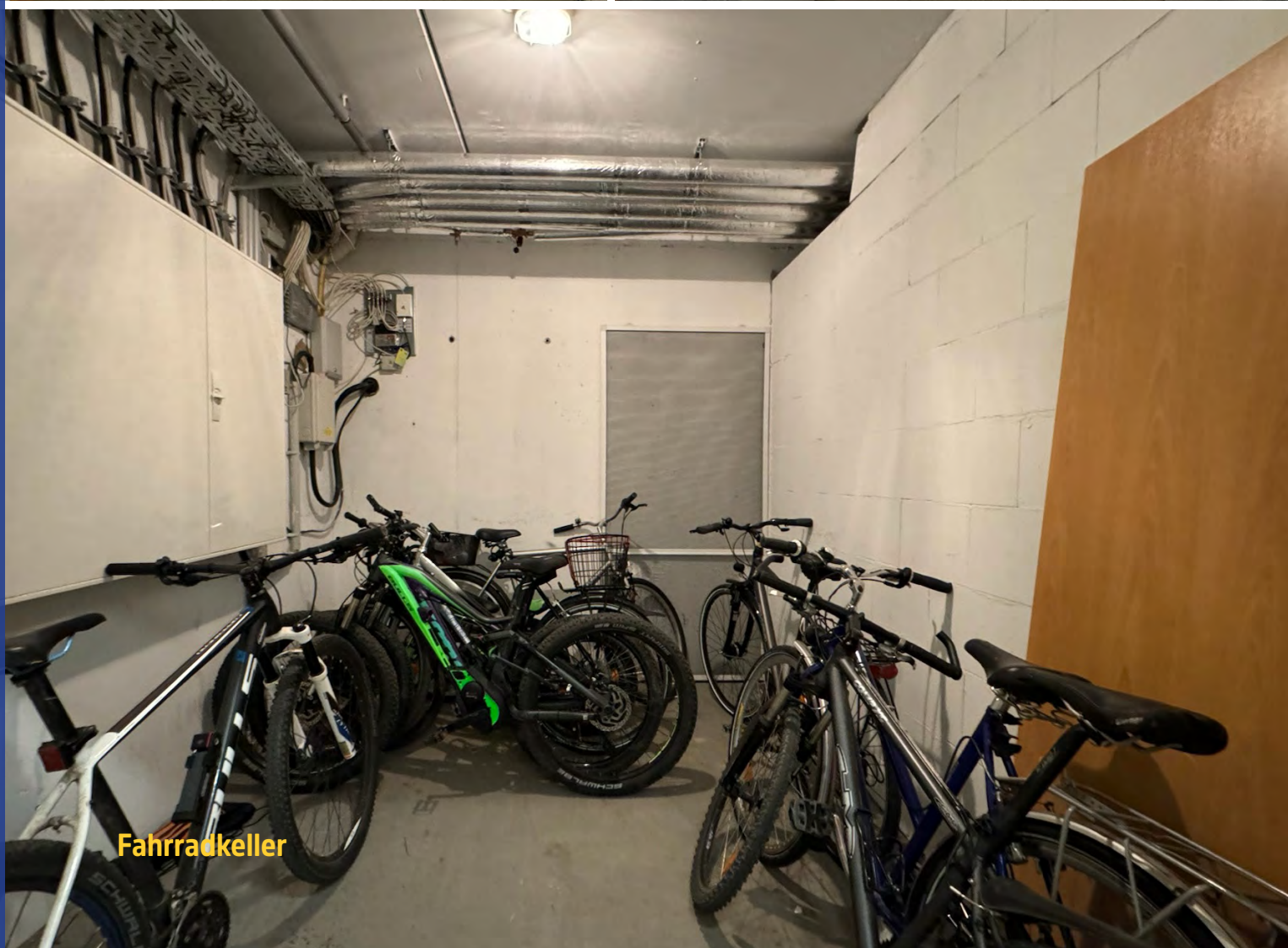
**ZWEI
TIEFGARAGEN
STELLPLÄTZE
NEBENEINANDER-
LIEGEND**



UG Flur

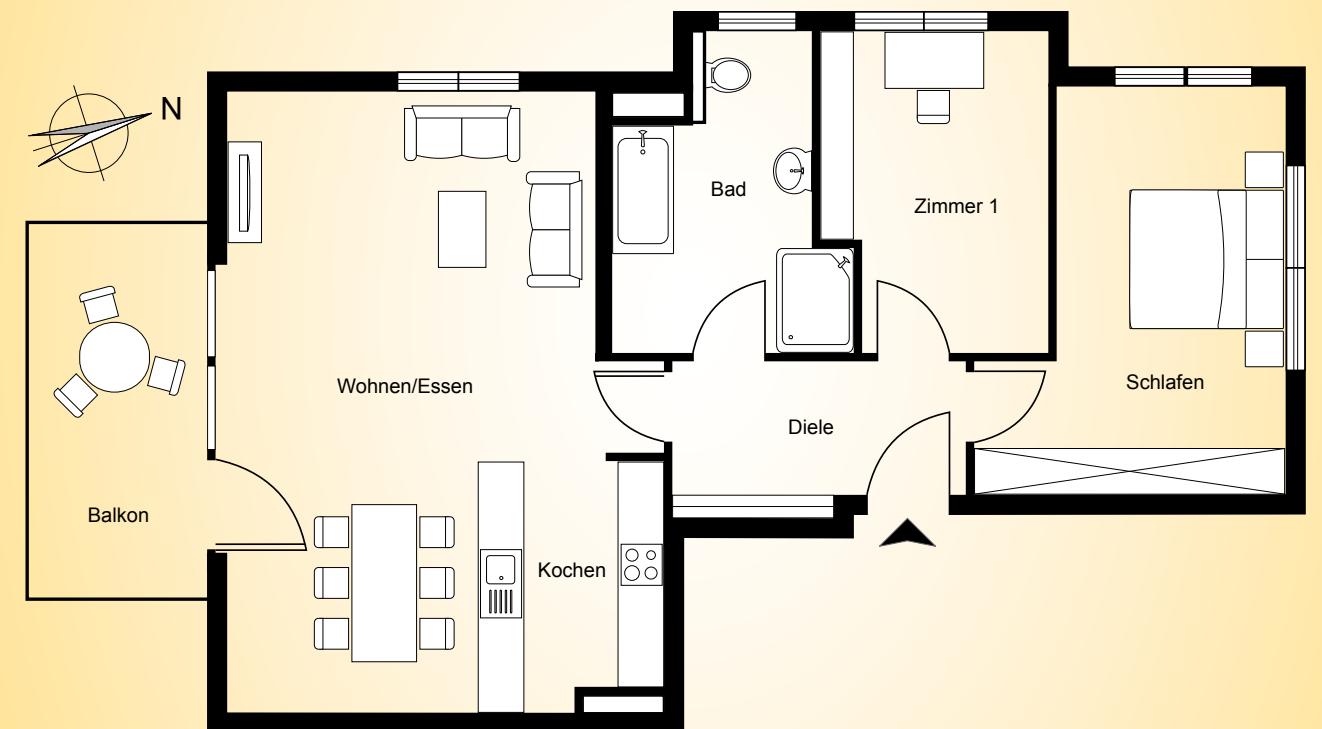


Waschraum



Fahrradkeller

LICHTBLICK **GRUNDRISS** (nicht maßstabsgerecht)





LAGE & INFRASTRUKTUR

Kornwestheim liegt mit seinen ca. 34.000 Einwohnern im Herzen der Region Stuttgart zwischen der Landeshauptstadt und Ludwigsburg. Zwei große Grünanlagen, der Salamander-Stadtpark und der Stadtgarten laden zu Ruhe und Erholung mitten im Stadtgebiet ein. Der historische Kern der Stadt mit pittoresken Fachwerkhäusern befindet sich in der Nähe des Stadtgartens. Die Verkehrsstruktur ist mit den Bundesstraßen B10, B27, A81 und A8 hervorragend ausgestattet. Dieser Standort in Verbindung mit kulturellen Angeboten und guten Einkaufsmöglichkeiten macht das Wohnen in Kornwestheim attraktiv und lebenswert.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend in Bahnhofsnähe im Stadtteil West, eingebettet in eine gut ausgebaute Infrastruktur. Zu Fuß benötigen Sie ca. sieben Minuten zum Bahnhof und ca. elf Minuten in die Kornwestheimer Innenstadt. Der Salamander-Stadtpark ist in ca. sieben Fahrradminuten erreichbar, der Stadtgarten in ca. acht Minuten. Als Ausgangspunkt für Ihre Outdoor-Aktivitäten sind die kurzen Wege zu Feldern und Wiesen ebenfalls ideal. Zahlreiche Wander- und Fahrradtouren laden zu schönen Ausflugszielen ein.



70806
Kornwestheim



SPIELPLATZ



KINDERGARTEN



GRUNDSCHULE



BÄCKEREI



RESTAURANT



SUPERMARKT



IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt

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

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

