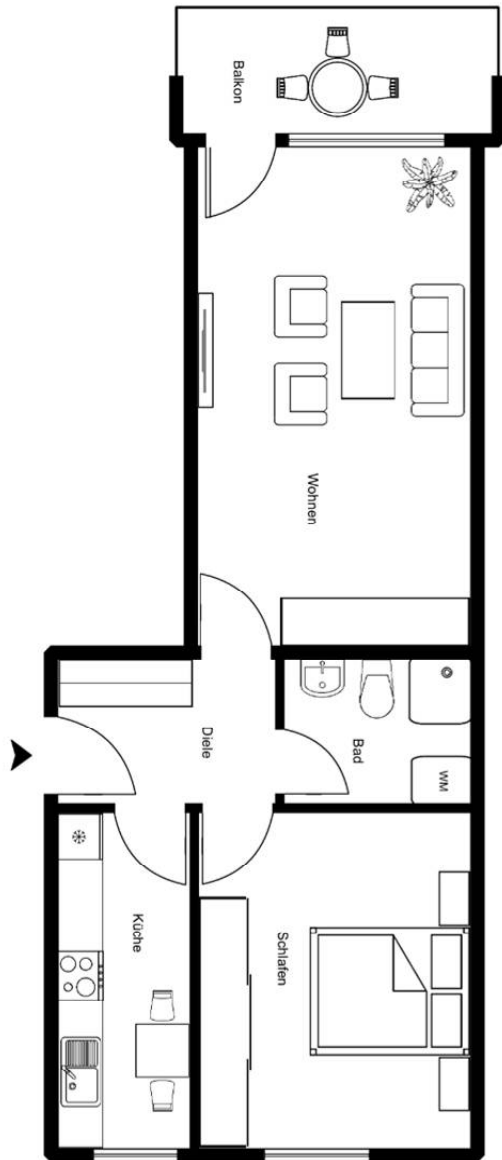


praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!
 ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Ansprechpartner:



beauftragte Maklerin
(qualifizierter Alleinauftrag)
 LAHDE GmbH
Julia Hartmann
 Zollstr. 4, 74535 Mainhardt
 Telefon: 07903 873979-0
 E-Mail: Julia.Hartmann@lahde-gmbh.de

Grundriss **Wohnung 15** (beispielhafte Möblierung!)

Zimmer:	2	Heizungsart:	Fernwärme KWh
Wohnfläche ca.:	53,63 m ²	Wesentlicher Energieträger:	Fernwärme
Kaufpreis:	139.500 € VB	Energieverbrauchskennwert:	77 kWh/(m ² •a)
Wohnungstyp:	2. OG	Bezugsfrei ab :	vermietet
Gesamt-Etagenanzahl:	3	Garage/Stellplatz:	Stellplatz (Sondernutzung)
Schlafzimmer:	1	Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Badezimmer:	1	Hausgeld WoNr. 15	261 € p.m. (davon nicht umlagefähig ca. 65 €)
Gäste-WC:	0	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises für Käufer – ebenfalls zum gleichen Teil für den Verkäufer provisionspflichtig tätig!
Balkon/Terrasse:	Balkon		
Einbauküche:	ja		
Objektzustand:	gepflegt		
Baujahr:	1972		
Qualität der Ausstattung:	modern		
Energieausweistyp:	verbrauchsorientiert		

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!

ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt

Objektbeschreibung:

Praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage zu verkaufen. Die Wohnanlage besticht durch Ihre zentrale Lage in Kombination mit seltener Gebäudeausstattung – in Ortsmitte wohnen und doch blitzschnell im Grünen!

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung punktet mit einem praktischem Grundriss, der guten Zimmeraufteilung und einem modernen Badezimmer aus dem Jahr 2012. Der separate großzügige Keller im Untergeschoss verfügt zudem über ein großes Kunststofffenster. In der Wohnungseigentümergeinschaft gibt es einen eigenen Saunabereich, welcher von Eigentümern und Mietern genutzt werden kann (gegen Gebühr).

Das Objekt wurde über die Jahre immer wieder aufwendig saniert und entspricht schon lange nicht mehr dem Baujahr!:

- 1991 – Mosaikparkett in Flur/Wohn- und Schlafzimmer plus Fliesenboden in der Küche
- 2010 – Fenster erneuert (Kunststoff)
- 2012 – Dach gedämmt und Fassade Gebäude gestrichen
- 2013 – Wohnung neu tapeziert und 2-fach weiß gestrichen
- 2018 – Hoffläche/Zugangswege und Stellplätze neu gepflastert
- 2025 – Austausch Heizungsanlage (Fernwärmeanschluss)
- 2026 folgt noch der Austausch der Wohnungseingangstüre

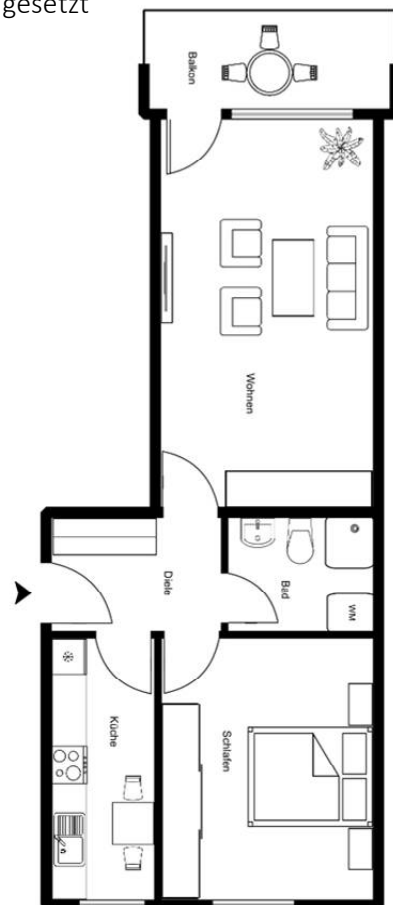
Der Wohnung ist ein Außenstellplatz zur Sondernutzung zugeordnet.

Die Wohnung ist langjährig vermietet. Eine Eigenbedarfskündigung ist mit einer Frist von 9 Monaten möglich.

Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

- praktischer Grundriss
- Bodenbelag: Mosaikparkett (hell) und Fliesen (weiß/grau – Bad)
- Wände tapeziert Raufaser bzw. Bad gefliest
- großer Kellerraum im UG
- WM-Anschluss im Badezimmer
- Einbauküche samt Elektrogeräte
- Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne
- Außenstellplatz Sondernutzung
- Saunabereich im Gebäudekomplex
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Trockenraum im UG
- Hausmeisterservice (Grünpflege/Winterdienst/Reinigung/Mülltonnen) alles wird für einen erledigt!
- Glasfaseranschluss kommt bald, Leerrohre für Hausanschluss sind schon gesetzt

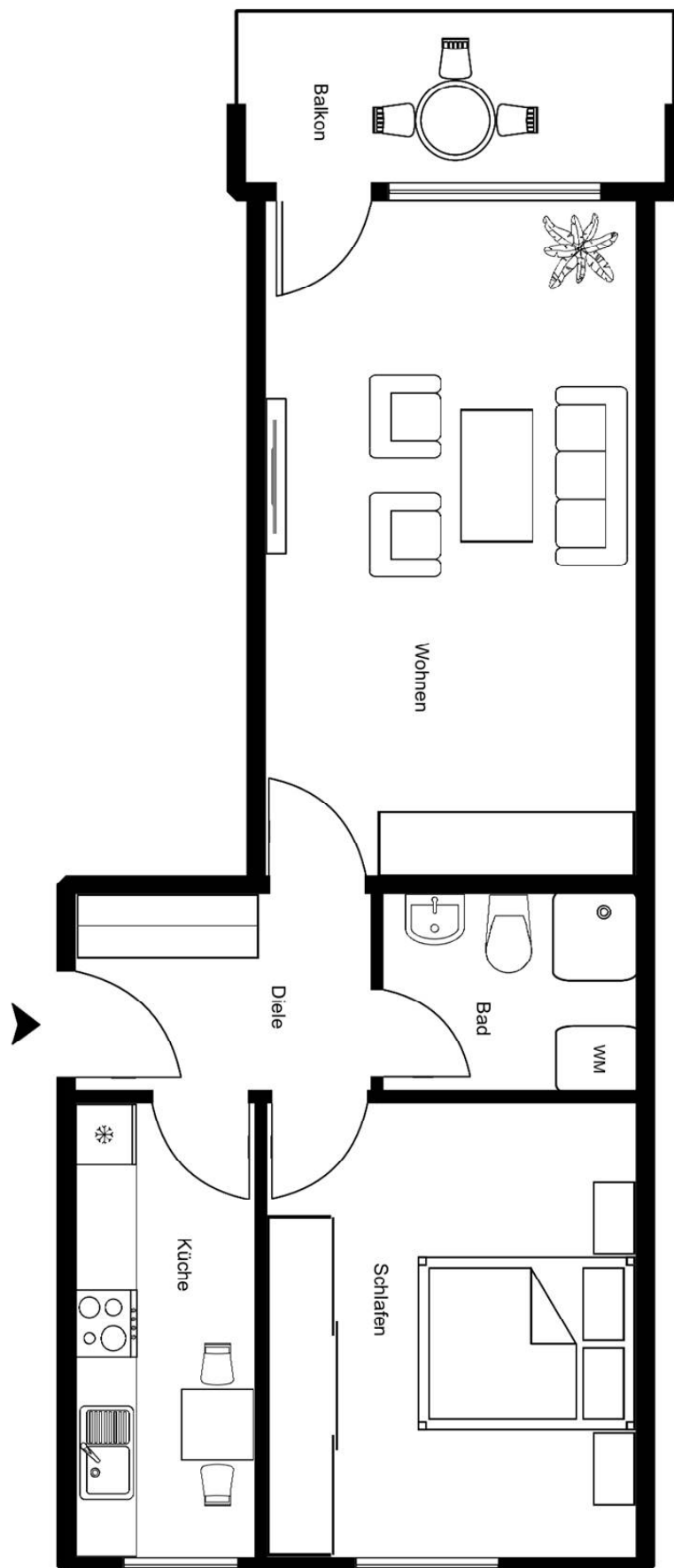


Lage:

Die herrliche und begehrte Ortslage überzeugt – zentral und doch schnell im Grünen! Wald, Wiesen, frische Luft und Ruhe - Wandern, Rad fahren oder schwimmen - viele Freizeitaktivitäten warten auf Sie! In fußläufiger Entfernung bzw. auch mit Anbindung des ÖPNV finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben (Schulen, Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Freibad etc.). Der Luftkurort Mainhardt hat viel zu bieten und ist immer einen Besuch wert!

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!

ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!
ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Vom Balkon – herrlicher Blick ins Grüne!



Detailfoto – gepflegter Mosaikparkett

Auf weitere Bilder innerhalb der Wohnung wurde aufgrund der Privatsphäre des Mieters verzichtet.

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!

ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Blick aus dem Keller im UG

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!
ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Gebäudeansicht

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!
ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Ansicht Zugangsweg

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!
ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt



Gebäudeansicht

praktische 2-Zimmer-Wohnung in guter Ortslage!

ca. 53,63 m² Wohnfläche | 74535 Mainhardt

Der Energieausweis des Objektes ist vollständig einsehbar bei Anfrage.

Ausführliche Objektdaten gibt es nach der Besichtigung per E-Mail!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie am besten heute noch einen Besichtigungstermin!



beauftragte Maklerin (qualifizierter Alleinauftrag)

LAHDE GmbH

Julia Hartmann

Zollstr. 4, 74535 Mainhardt

Telefon: 07903 873979-0

E-Mail: Julia.Hartmann@lahde-gmbh.de