



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-HJS-75968

Nur einen Steinwurf von Ulm entfernt - in schöner Lage die ländliche Idylle genießen

### Eckdaten

Kaufpreis

269.500,00 €

Provision

2,97 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>95,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>95,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.03.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>173.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>17.03.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie befindet sich in Westerstetten, einer charmanten Gemeinde, die durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und für eine hohe Lebensqualität sorgt.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Der Kindergarten Westerstetten ist nur wenige Schritte entfernt, während die Grundschule ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegt. Für die Freizeitgestaltung der Kleinen sorgen mehrere Spielplätze, die in kurzer Distanz erreichbar sind.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Der Bahnhof Westerstetten ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte. Bushaltestellen sind ebenfalls in der Nähe, was eine flexible Mobilität gewährleistet.*

*Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar. Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der näheren Umgebung und bieten alles für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe oder einen gemütlichen Einkaufsbummel stehen in der Umgebung weitere Geschäfte zur Verfügung.*

*Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert. Auch für sportliche Aktivitäten ist gesorgt: Sportplätze und Fitnessstudios sind in der Umgebung vorhanden und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.*

*Für kulinarische Genüsse sorgen mehrere Restaurants und Cafés in der Nähe, die eine abwechslungsreiche Küche bieten. Auch kulturelle und touristische Attraktionen wie Museen und Sehenswürdigkeiten sind in der Umgebung zu finden.*

*Die Anbindung an die Autobahn ist in ca. 15 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu weiteren Zielen ermöglicht. Der nächste Flughafen, der Segelfluggelände Urspring, ist ebenfalls in einer überschaubaren Entfernung gelegen.*

*Insgesamt bietet diese Lage eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

***Ob Eigennutzung oder Kapitalanlage - in dieser charmanten 4-Zimmer-Wohnung mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die 1962 erbaut wurde ist man immer willkommen. Schon gleich nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich, der Sie direkt in das helle Wohnzimmer führt. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne.***

***Das angrenzende Esszimmer lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum Balkon, der an warmen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.***

***Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner ruhigen Lage und einem weiteren Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Atelier, perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte.***

***Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, während das separate Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.***

***Der Gartenbereich bietet Raum für Erholung und Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Wohnung ist zudem mit einem Gäste-WC ausgestattet, was den Wohnkomfort weiter erhöht.***

***Diese Wohnung vereint Funktionalität und Gemütlichkeit und bietet jungen Familien ein ideales Zuhause.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

***Diese schöne Wohnung verfügt über einen lichtdurchfluteten Wohn-/Schlafbereich mit großer Fensterfront zur vorgelagertem Balkon, in optimaler Süd-/Westausrichtung. Von dort haben Sie einen schönen Weitblick über Westerstetten.***

***Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Das Haus verfügt über Kabelanschluss.***

***Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum.***

***Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Wasch-/Trockenraum zur Verfügung.***

### ***Raumaufteilung:***

- Wohn-/Schlafbereich mit Balkon***
- gepflegtes Bad mit zentraler Warmwasseraufbereitung; hell gefliest***
- Bodenbelag Fliesen/Laminat in der kompletten Wohnung***
- funktionell geschnittene Küche***
- Guter Schnitt der Zimmer***
- Kellerabteil***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.***

***Ein Teil der Texte und Bilder wurden mit Hilfe von KI bearbeitet.***

***Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an - ohne Telefonnummer ist leider kein Besichtigungstermin möglich!***

***Wir bieten eine kostenlose Hotline 0800 / 646 0 646 auch am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Ihrer TELEFONNUMMER an.***

***Oder - Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge mit Ihrer Telefonnummer bitte an:  
hans-joerg.schumacher@falcimmo.de.***

***Wollen auch Sie Ihre Immobilie von uns professionell vermarkten lassen, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Ihr Ansprechpartner: Hans-Jörg Schumacher: [hans-joerg.schumacher@falcimmo.de](mailto:hans-joerg.schumacher@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in Markdorf, Ravensburger Str. 26/1  
FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

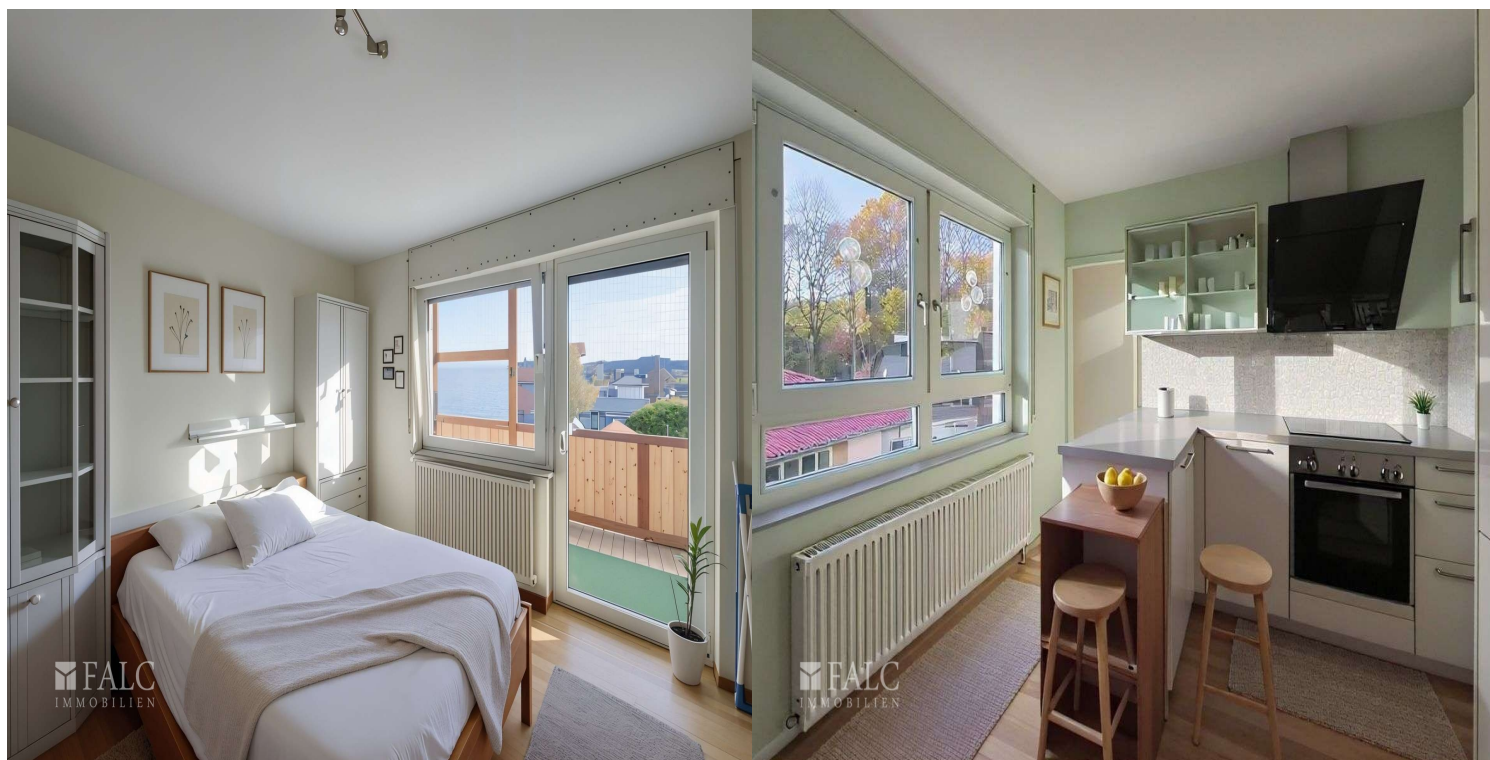
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Sofort besichtigen

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

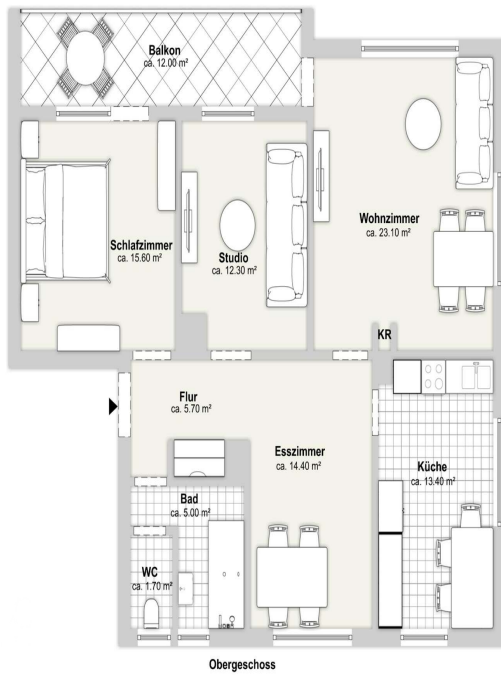
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)