## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-RaSe-75206

## Zentral. Großzügig. Besonders, Saniert – Traumwohnung in Großbottwar

#### Eckdaten

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Provision 389.000,00 € 2.477,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere li Exposé inkl. MwSt.

#### Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche

Grundstücksfläche

Anzahl Zimmer

Anzahl Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer

Baujahr Zustand

Letzte Modernisierung

Ausstattungskategorie

Bad Küche

**Bodenart** 

Heizungsart

Unterkellert Abstellraum

Gäste-WC

157,0 m<sup>2</sup>

238,0 m<sup>2</sup>

4,0

1,0

1,0

1970

Teilsaniert

2023

Standard

Dusche, Fenster

Einbauküche

Parkett, Fliesen, Laminat

Zentral

Keller

#### **Energieausweis**

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

**Bedarfsausweis** 

02.11.2035

221.85

Erdgas schwer

G

03.11.2025

2014

Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

#### Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



**Einfacher OpenImmo Import** 

#### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Großbottwar, einer charmanten Stadt, die durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage besticht. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung, darunter ein EDEKA und ein Netto Marken-Discount, die beide bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt: Die Wunnensteinhalle bietet vielfältige Sportmöglichkeiten und der Stadtmauer Spielplatz lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Gemeinschaftspraxis und das ambulante Therapie- und Reha-Zentrum gesichert. Für kulinarische Genüsse sorgen diverse Restaurants in unmittelbarer Nähe, darunter die Stadtschaenke und das Restaurant Zum Ochsen, die eine abwechslungsreiche Küche bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestelle Großbottwar Rosenplatz, sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine gute Verbindung in die umliegenden Städte. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls schnell erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Der nächste Flughafen, Stuttgart, ist in etwa 45 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Vielflieger attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit, ideal für Familien, Berufstätige und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.



Einfacher OpenImmo Import

#### **Objektbeschreibung**

Betreten Sie diese charmante und sanierte Altbauwohnung, die mit einer großzügigen Wohnfläche von 157 m² und vier Zimmern überzeugt. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in einen einladenden Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster mit viel Tageslicht geflutet wird. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das durch eine offene Gestaltung nahtlos in den Wohnbereich übergeht und somit ein perfektes Ambiente für gesellige Abende bietet.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen. Ein besonderes Highlight ist das stilvolle Badezimmer, das mit eleganten Fliesen und einer großzügigen Dusche überzeugt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die durch ihre Größe und Helligkeit bestechen. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Die Immobilie wurde 2023 teilsaniert --> Elektrik, Fenster 3-fach verglast, Küche, Bad, Gäste-WC

Praktischen Stauraum bietet der vorhandene Keller, der zusätzlichen Platz für Ihre Habseligkeiten schafft.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

- 4 Zimmer, großzügige Raumaufteilung
- Wohnfläche: 157 m<sup>2</sup>
- 2023 teilsaniert --> Elektrik, Fenster 3-fach verglast, Küche, Bad, Gäste-WC
- Bodenbeläge: Laminat und Teppich
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Separates Esszimmer
- Gäste-WC vorhanden
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Große Fenster mit Rollläden
- Heizung: Gas-Zentralheizung 2022 eingebaut
- Keller vorhanden
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

- Zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe



Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



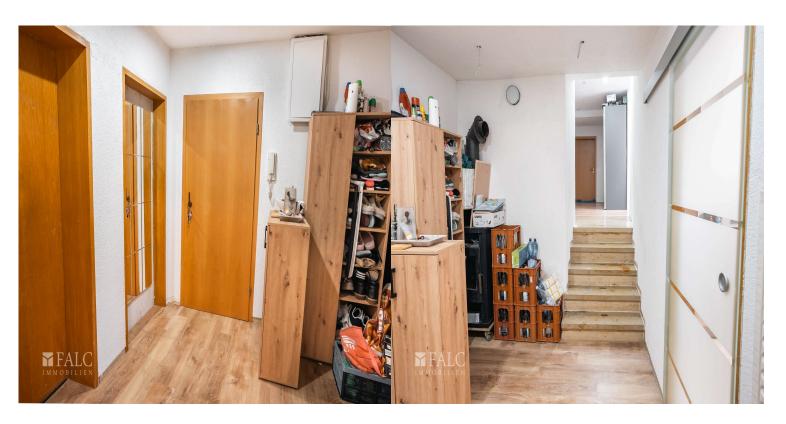
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



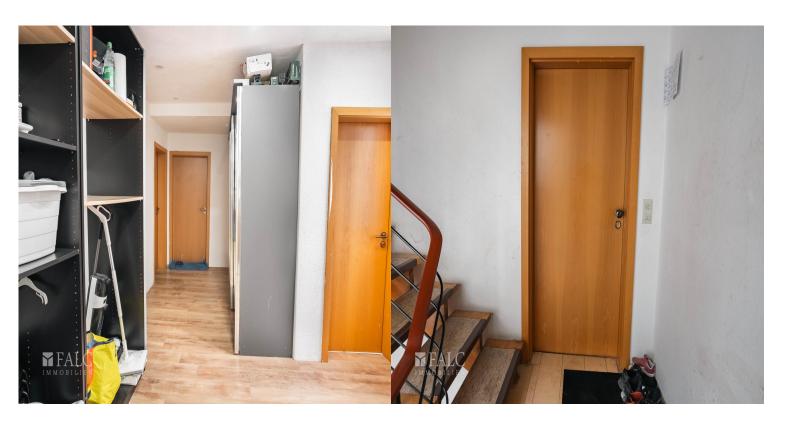
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



#### Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>