

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



**Stilvolle und helle 3,5-Zimmer-
Eigentumswohnung in Trossingen, inklusive
Einzelgarage**

Objektnummer	4-7364
Anschrift	In Grubäcker 22 78647 Trossingen Deutschland
Baujahr	1991
Wohnfläche	88,00 m ²
Zimmeranzahl	3,5
Kaufpreis	219.000,00 €
Hausgeld	327,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt



OBJEKTbeschreibung

Ob Sie vermieten oder diese Immobilie selbst nutzen, viele Möglichkeiten zur freien Entfaltung warten hier auf den zukünftigen Eigentümer.

In direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum "Schwabenpark", erwartet Sie hier eine charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Obergeschosses eines stilvollen 7-Familienwohnhauses (Baujahr 1991) von Trossingen, obendrein in stadtnaher und zugleich naturverbundener Wohnlage gelegen.

Die attraktive Wohnung mit ca. 88 m² präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und zeichnet sich insbesondere durch einen durchdachten Grundriss und helle Wohnräume aus.

Die Eigentumswohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, von welcher Sie in alle weiteren Räume sternförmig geführt werden. Besonders erwähnenswert ist zum einen das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Ausgang auf einen sonnenverwöhnter Balkon in Südausrichtung, welcher Sie in den Sommermonaten zum Erholen und Verweilen einlädt.

Zum anderen die angrenzende offenen gehaltene Küche mit geräumigen integrierten Essbereich sowie das helle Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC.

Ein Gäste-WC und ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung runden dieses tolle Immobilienangebot ab.

Die Diele, das Badezimmer, das Gäste-WC, der Abstellraum sowie die Essküche sind mit Fliesenböden verlegt. Die restlichen Wohnräume verfügen über einen Laminatboden. Zudem ist die charmante Wohneinheit mit Kunststoff-Isolierfenster samt Rollläden ausgestattet.

Ein großzügiger abgeschlossener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine abgeschlossene Einzelgarage garantieren Ihnen weitere Annehmlichkeiten und Komfort.

Für die Hausbewohner steht gemeinschaftlich im Untergeschoss der Immobilie ein Wasch-/Trockenraum und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Selbstverständlich verfügt dieses Mehrfamilienwohnhaus über einen Hausmeisterservice für den Innen- und Außenbereich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses und der Wohneinheit erfolgen über eine Gaszentralheizung.

Die Wohneinheit wird frei.

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	1991
Hausgeld	327,00 €
Wohnfläche (ca.)	88,00 m ²
Zimmer	3,5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Sehr gepflegt
Garage	Abgeschlossene Einzelgarage
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	76 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	31.07.2018
Energieausweis gültig bis	31.07.2028
Energieträger	Gas

LAGEBESCHREIBUNG

Diese Immobilie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum "Schwabenpark". Mit einem vielfältigen Einkaufsangebot aus fast allen Sortimentsbereichen, verbunden mit gastronomischen Angeboten, ist ein bequemer Einkauf direkt vor der Haustüre garantiert.

Zudem liegt die attraktive Immobilie nur wenige 100 Meter zur Innenstadt und zum Bahnhof entfernt, zugleich unmittelbar mit kurzen Wegen in die Natur. Ebenfalls ist der Stadtpark samt Spielplatz fußläufig gut zu erreichen.

Trossingen liegt in 660 bis 760 Meter Höhe und ist eine Kleinstadt auf der Baar und zugleich mit ca. 17.200 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Tuttlinger Landkreises.

Trossingen liegt zwischen dem Schwarzwald und der Schwäbischen Alb und ist durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und Rottweil geprägt. Von der zentralen Lage aus können Ausflugsziele im Schwarzwald, der nahe gelegenen Schweiz, am Bodensee oder im Elsass als Tagesausflüge gut erreicht werden.

Die Verkehrsanbindungen nach Trossingen sind sehr gut und geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen erreichbar. Zudem verfügt die Stadt Trossingen über einen Bahnhof sowie über alle infrastrukturellen und Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, Schulen und Kindergärten, die üblicherweise in Städten dieser Größenordnung anzutreffen sind.

Die Stadt ist auch ein wichtiger Standort für die Musikindustrie und beherbergt das staatliche Seminar für Musiklehrer sowie die Hochschule für Musik Trossingen. Musikveranstaltungen wie das internationale Akkordeonfestival ziehen regelmäßig Besucher aus der ganzen Welt an.

AUFTEILUNG

- Diele/Garderobe
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den Südbalkon
- Küche mit Essbereich
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Dusche und WC.

Extras:

- Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon in Südausrichtung
- Bad mit Tageslicht, Dusche und Badewanne und WC
- Küche mit geräumigem Essbereich
- abgeschlossener großzügiger Keller mit Waschmaschinenanschluss
- abgeschlossenen Einzelgarage
- Hausmeisterservice
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft.

SONSTIGES

Kaufpreis: 219.000,00 Euro inklusive Einzelgarage

Wohnfläche: ca. 88 m²

Etage: Obergeschoss

Baujahr: 1991

Bezug: nach Vereinbarung, wird frei

Sonstiges: Gäste-WC, Abstellraum in der Wohnung, Balkon in Südausrichtung, Bad mit Tageslicht, Dusche und Badewanne und WC, Küche mit geräumigem Essbereich, abgeschlossener großzügiger Keller mit Waschmaschinenanschluss, abgeschlossenen Einzelgarage, Hausmeisterservice, diverse Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft

Endenergieverbrauchskennwert: 76 kWh/(m²*a)

Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Referenznummer: 4-7364

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: braun-immobilien-vs.de

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.

Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

IMPRESSIIONEN



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Garage



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Garage



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Wohnzimmer



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Wohnzimmer



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Wohnzimmer



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Wohnzimmer



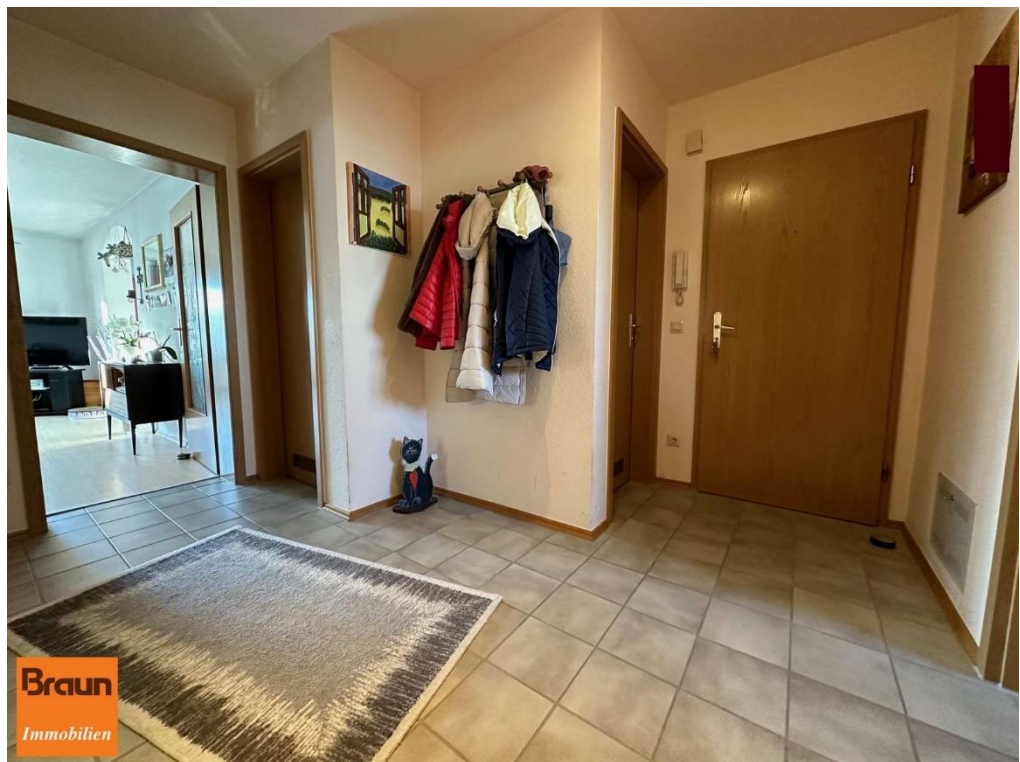
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Essküche



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Essküche



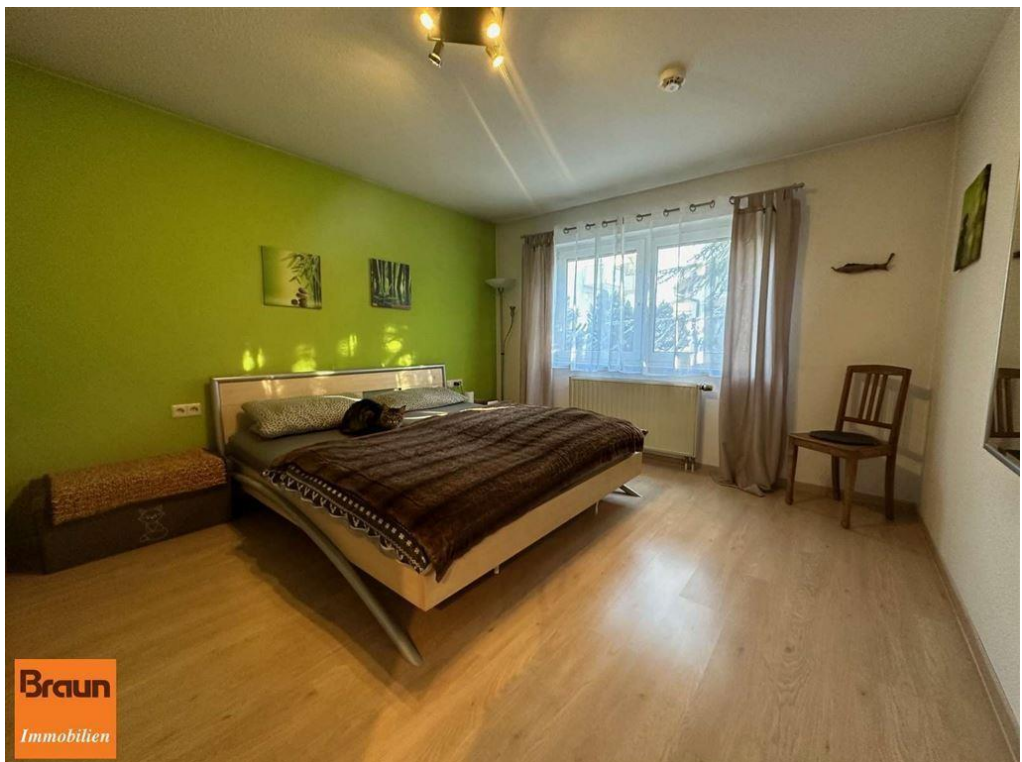
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Essküche



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Diele



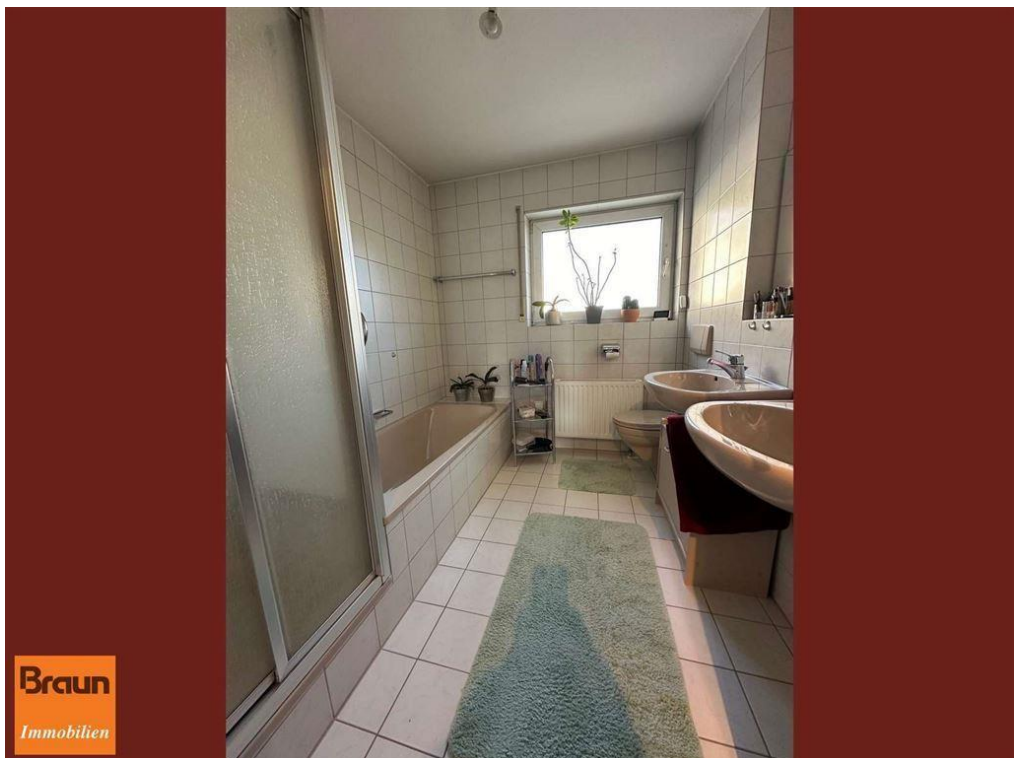
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Diele



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Schlafen



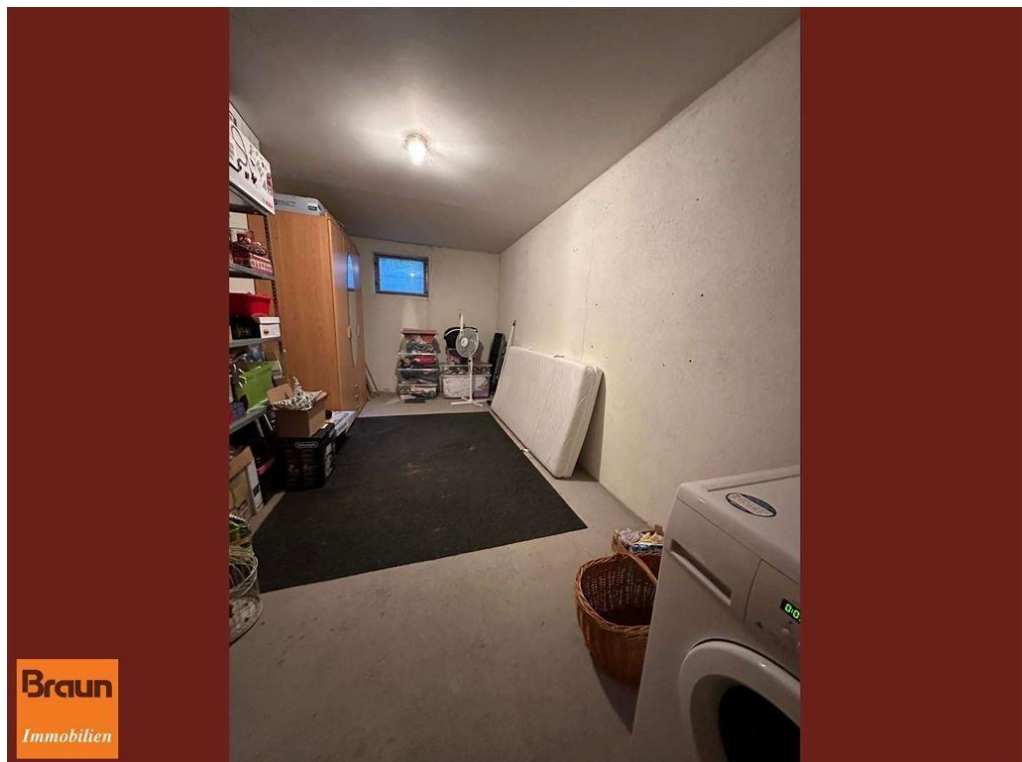
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Kind/Arbeiten



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Bad

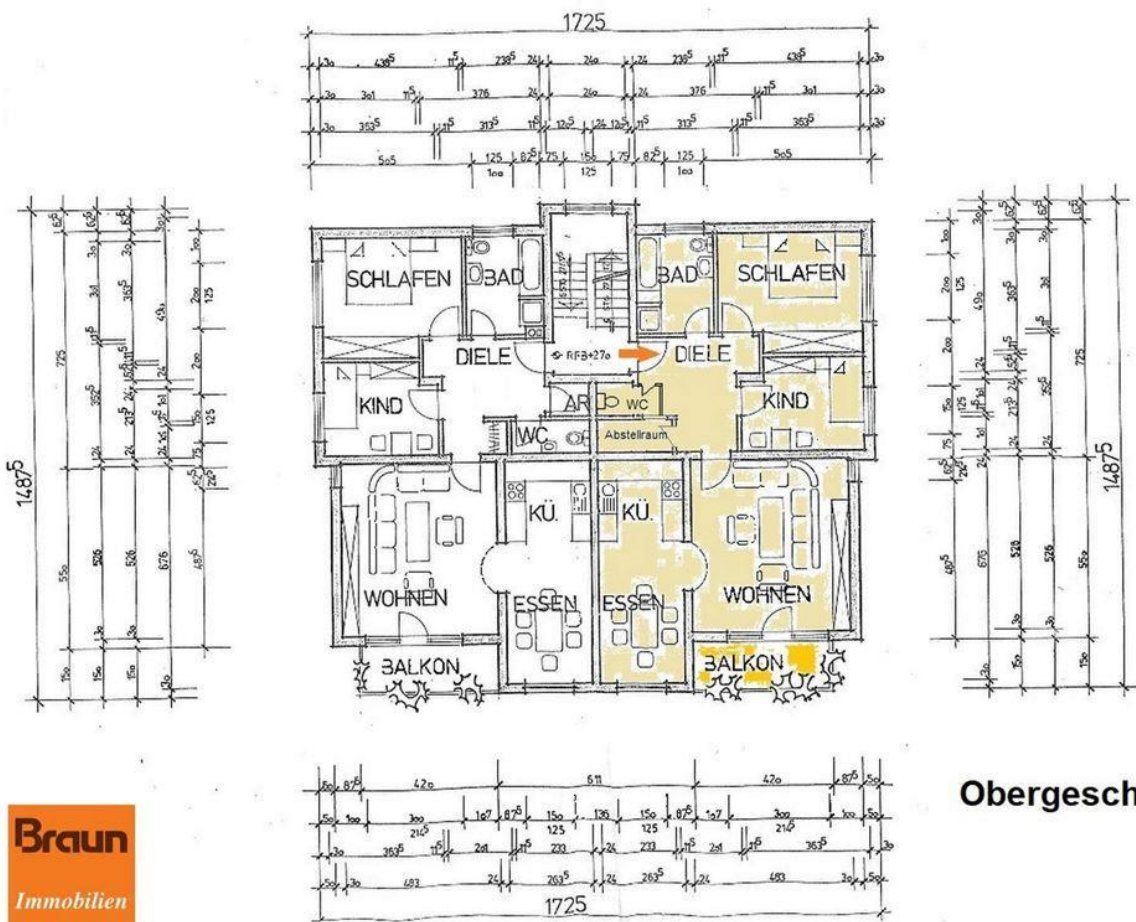


3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Balkon



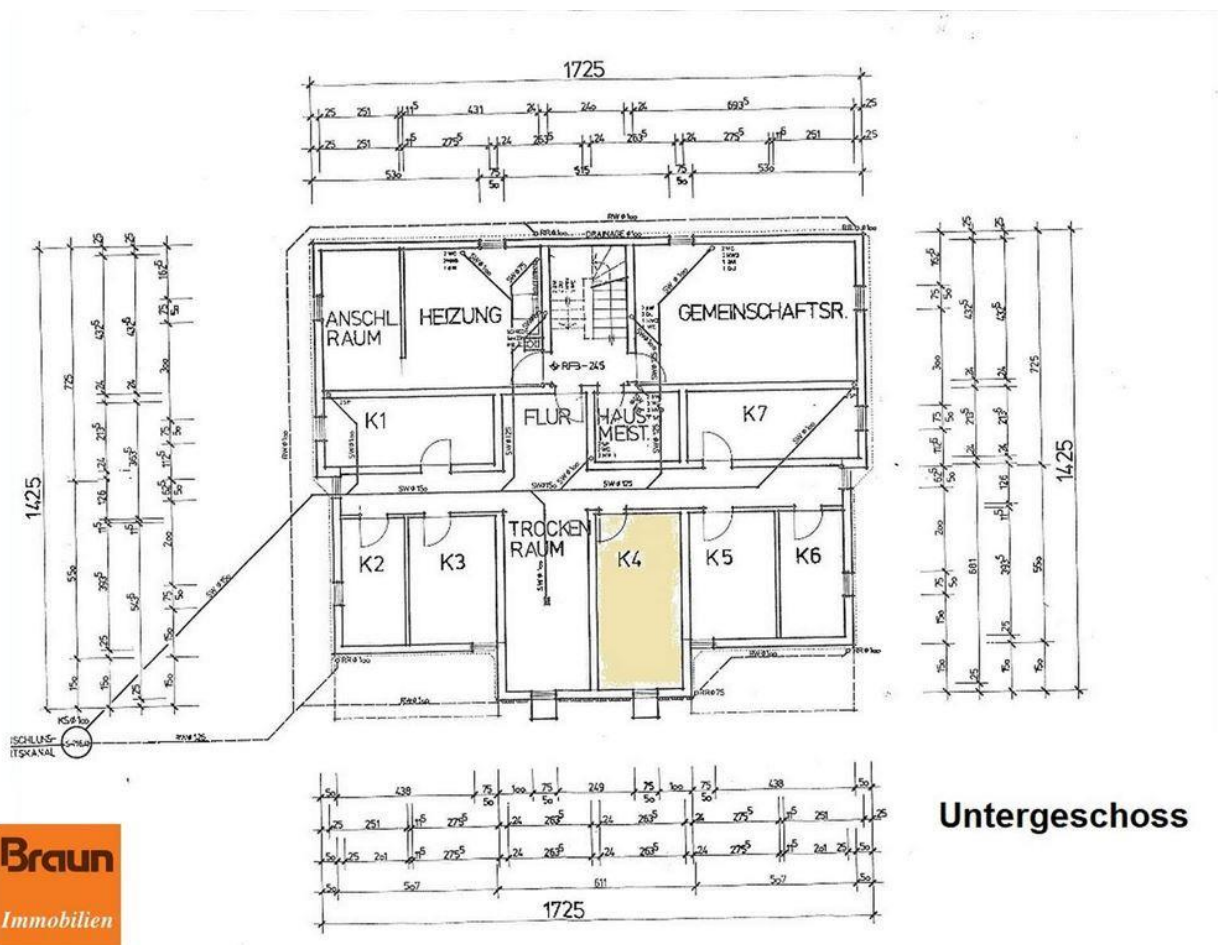
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Kellerraum

GRUNDRISSSE



Obergeschoss

3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, 4-7364, Grundrisse



OG: 3,5-Zimmer

Wohnen	4,83	x	5,26	=		25,41	qm
Küche	2,635	x	2,50	=		6,59	qm
Essen	2,635	x	4,26	=		11,23	qm
Schlafen	4,385	x	3,01	=	13,20		
	3,01	x	0,625	=	1,89		15,09 qm
Bad	2,385	x	3,01	=		7,18	qm
Kind	2,135	x	3,635	=	7,77		
	3,01	x	0,76	=	2,29		10,06 qm
Diele/Gard.	1,15	x	3,76	=	4,33		
	1,25	x	3,135	=	3,92		
	1,01	x	2,01	=	2,04		10,29 qm
WC	1,01	x	2,33	=		2,36	qm
Abstellraum	1,205	x	1,01	=		1,22	qm
Balkon	4,20	x	1,50	x	0,25=	1,58	qm
						91,01	qm
./. 3 % Putz						- 2,73	qm

Wohnfläche gesamt

88,28 qm



Braun Immobilien

Kerstin Braun

Dipl. Betriebswirtin (BA)
Dipl. Sachverständige (DIA)
Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Telefon: 07720 973722
Mobil: 0179-3960726

Steinkirchring 52
78056 Villingen-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de www.braun-immobilien-vs.de