

# Braun

## *Immobilien*

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de)

[www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

Tel: 07720-973722



Charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in naturverbundener Wohnlage von Trossingen, inklusive TG-Stellplatz

<b>Objektnummer</b>	4-7244
<b>Anschrift</b>	Am Stadtgarten 9 78647 Trossingen Deutschland
<b>Baujahr</b>	1993
<b>Wohnfläche</b>	ca. 74,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	3,5
<b>Kaufpreis</b>	198.000,00 €
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Grün eingebettet, befindet sich diese charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienwohnhauses in der Wohnanlage „Am Stadtgarten“ am Standrand von Trossingen, im naturverbundenen „Wohngebiet Gölten“ gelegen.

Die Wohnanlage besteht aus sechs harmonisch aufeinander abgestimmten Gebäuden, die sich um einen ovalen Innenpark gruppieren. Durch diese reizvolle Anordnung erhält die Wohnanlage mit Ihrem gepflegten Außen- und Grünanlagen den Charakter eines großzügigen Parks, in welchem sich für die gemeinsame Nutzung Ruhebänke, Pergolen und auch Spielgeräte befinden-Ein Treffpunkt für Groß und Klein.

Die attraktive Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> 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 Diele, von welcher Sie in alle weiteren Räume sternförmig geführt werden. Besonders erwähnenswert ist zum einen das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit integriertem offenem Küchenbereich und deren zwei Terrassenausgängen (Süd- und Ostterrasse), welche in den Sommermonaten zum Erholen und Verweilen einladen.

Zum anderen das helle Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren rundet ein zusätzliches Gäste-WC dieses tolle Immobilienangebot ab.

Sämtliche Wohnräume sind mit einem pflegefreundlichen Laminat ausgestattet. Die Küche, das Badezimmer sowie das separate WC sind mit hellen Boden- bzw. Wandfliesen verlegt. Zudem ist die charmante Wohneinheit mit Isolierfenstern (nebst Jugendstilspalten an Fenstern und Terrassentüren), mit Fenstergesims aus Naturstein und Rollläden ausgestattet. Außerdem verfügt die Wohnung über einen Wandtresor.

Ein Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie einen Personenaufzug, welcher Sie bequem in das

Untergeschoss befördert, garantieren Ihnen weitere Annehmlichkeiten und Komfort.

Für die Hausbewohner steht ein großzügiger Wasch- und Trockenraum, ein Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum bereit. Selbstverständlich verfügt dieses Mehrfamilienwohnhaus über einen Hausmeisterservice für den Innen- und Außenbereich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses und der Wohneinheit erfolgen über eine neue energieeffiziente Gas-Kaskaden-Heizung mit moderner Brennwerttechnik, welche erst im Jahre 2022 eingebaut wurde.

**Die Wohneinheit ist seit Jahren sehr gut vermietet mit einer Jahres-Netto-Miete derzeit auf 7.344,00 Euro.**

**ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Kategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Baujahr</b>	1993
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	74,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3,5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Terrassen</b>	2
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Tiefgarage</b>	1 Tiefgaragenstellplatz
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

**ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergieverbrauch</b>	80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse C
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1993
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	07.12.2017
<b>Energieausweis gültig bis</b>	07.12.2027
<b>Energieträger</b>	Gas

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Immobilie liegt im Süden der Stadt an ihrem höchsten Punkt im „Wohngebiet Gölten“, und fügt sich harmonisch in das Stadtbild von der Musik- und Kulturstadt Trossingen ein. Dabei liegt es sehr schön am Stadtrand gelegen, mit vielen Spazier- und Fahrradwegen in die Natur.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt eine Bushaltestelle. Zudem befindet sich ein Bahnhof in unmittelbarer Umgebung vom Stadtzentrum. Für den täglichen Bedarf ist zum einen das Einkaufszentrum der Stadt, der „Schwabenpark“ zu Fuß erreichbar. Mit einem vielfältigen Einkaufsangebot aus fast allen Sortimentsbereichen, verbunden mit gastronomischen Angeboten, ist ein bequemer Einkauf in nächster Nähe garantiert.

Zudem liegt die attraktive Immobilie nur ca., 1,5 Meter zur Innenstadt und zum Bahnhof entfernt.

Ebenfalls ist der Stadtpark samt Spielplatz fußläufig gut zu erreichen.

Die Stadt Trossingen verfügt über ein sehr gutes Netz an Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Ferner ist das Schulwesen in Trossingen bis zum Gymnasium voll ausgebaut. Zudem kann die Stadt Trossingen eine Vielzahl von infrastrukturellen Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, nebst sozialen Diensten und Einrichtungen vorweisen.

Des Weiteren ist Trossingen 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.

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.

## **AUFTEILUNG**

- Diele
- Wohnen/Essen mit 2 Terrassenausgängen
- offene Küche
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche, Badewanne und WC
- Schlafen
- Kind
- Gäste-WC

**Extras:**

- 2 Terrassen
- Gäste-WC
- Offene Küche mit Theke
- Geräumiges Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Kabelanschluss in Wohn- und Schlafbereich
- Wandtresor
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausmeisterservice

**SONSTIGES**

Kaufpreis: 198.000,00 Euro inklusive Tiefgaragenstellplatz

Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

Etage: Erdgeschoss

Baujahr: 1993

Bezug: vermietet

Sonstiges: 2 Terrassen, Gäste-WC, offene Küche mit Theke, geräumiges Tageslichtbad, Gäste-WC, Kabelanschluss in Wohn- und Schlafbereich, Wandtresor, Personenaufzug, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz Hausmeisterservice,

Endenergieverbrauchskennwert: 80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 4-7244

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](http://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.

IMPRESSSIONEN



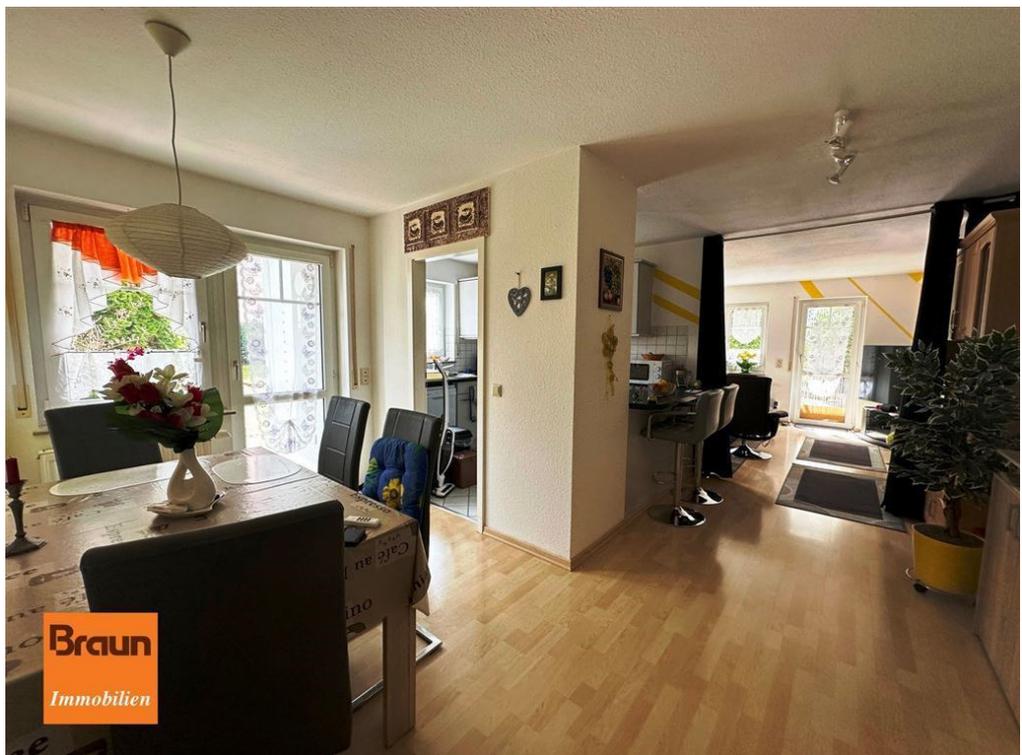
3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244



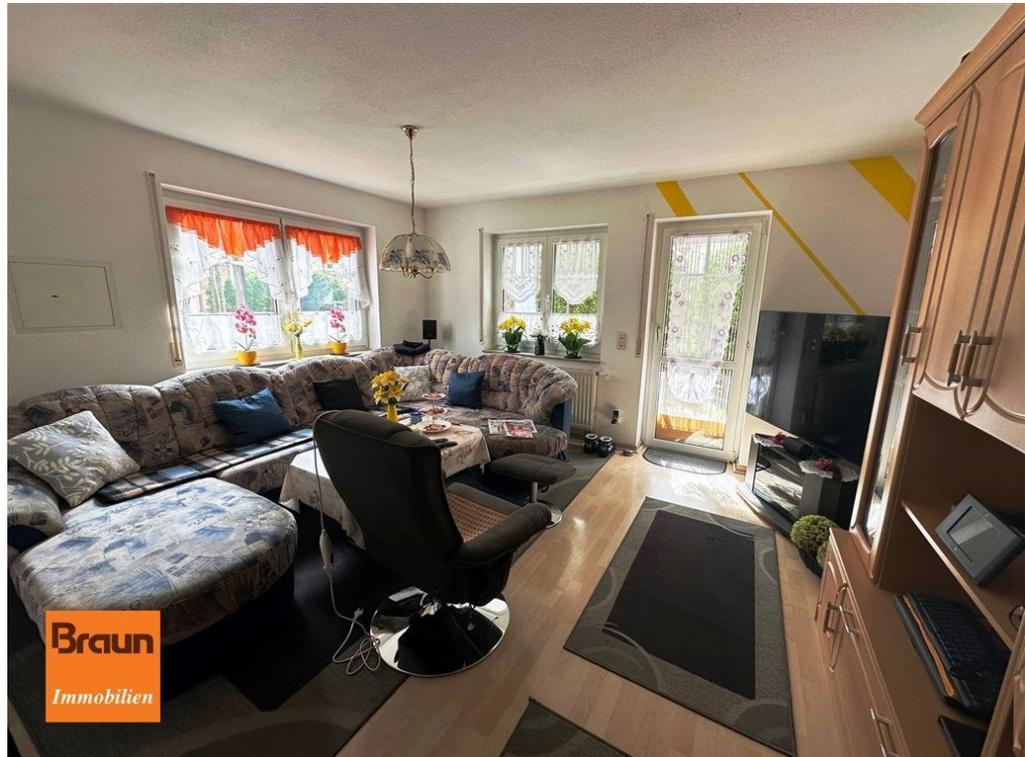
3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Essen /Küche



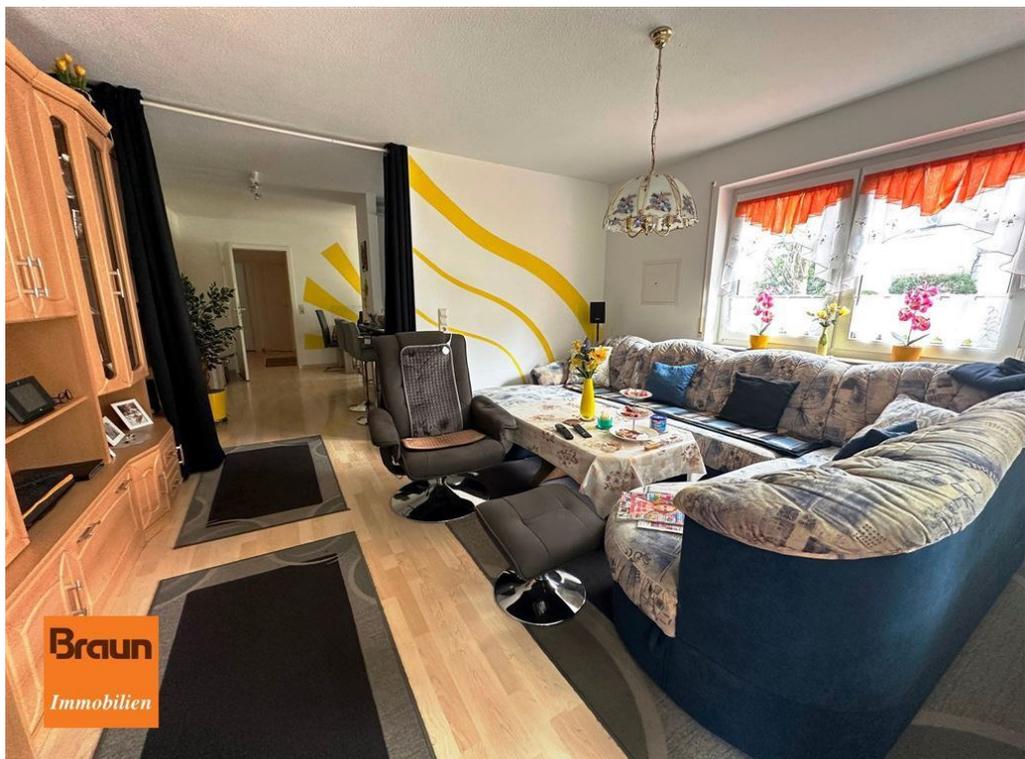
3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Essen/Küche



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Essen/Küche



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Wohnen



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Wohnen



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Badezimmer



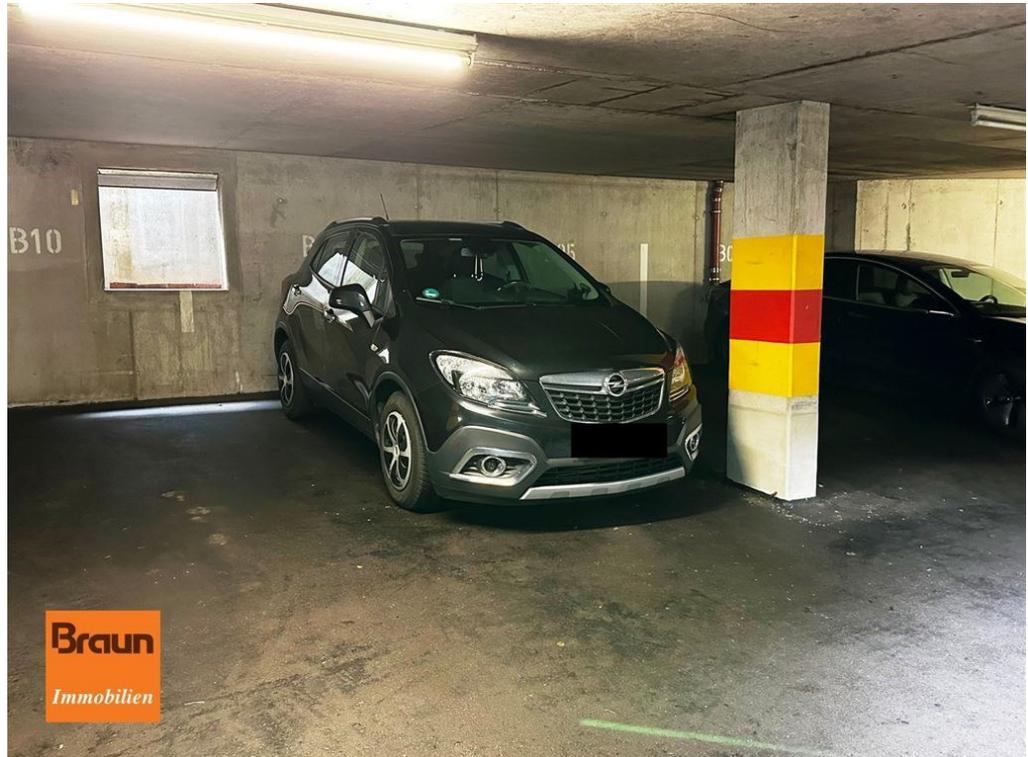
3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Süd-Balkon



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Süd-Balkon



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Ost-Balkon



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 (8)



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Gartenanlage



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 Gartenanlage



3,5-Zi-ETW, Trossingen, 4-7244 (18)

GRUNDRISSE



WOHNUNG	Erdgeschoss					
Wohnen	4.250 x 3.690		=	15.68		
	2.130 x 2.460		=	5.24		
				20.92 x 1.00 =	20.92	w1
Essen	4.250 x 2.060		=	8.76 x 1.00 =	8.76	w1
Küche	2.735 x 2.240		=	6.13 x 1.00 =	6.13	w2
Gard./Diele	3.135 x 1.255		=	3.93		
	1.515 x 0.400		=	0.61		
	( 1.448 x 0.6725) x 2.000		=	1.95		
				6.49 x 1.00 =	6.49	w3
Schlafen	2.640 x 3.415		=	9.02		
	(3.345+2.63) x 0.5 x	0.715	=	2.14		
				11.16 x 1.00 =	11.16	w1
Zimmer	(2.415+1.735)x0.5 x	0.680	=	1.41		
	(2.415+2.695)x0.5 x	2.395	=	6.12		
	( 2.430 x 1.18) x	0.500	=	1.43		
				8.96 x 1.00 =	8.96	w1
WC	1.680 x 0.990		=	1.66 x 1.00 =	1.66	w3
Bad	2.640 x 2.240		=	5.91 x 1.00 =	5.91	w3
Terrasse 1	1.500 x 2.250		=	3.38 x 0.50 =	1.69	bt
Terrasse 2	3.625 x 1.500		=	5.44 x 0.50 =	2.72	bt

NETTOGRUNDRISSFLÄCHE						
w1	Wohn-/Schlafräume	49.80	-	0.00	-	0.00 = 49.80 qm
w2	Küchen	6.13	-	0.00	-	0.00 = 6.13 qm
w3	Nebenräume	14.06	-	0.00	-	0.00 = 14.06 qm
bt	Balkone/Terrassen	4.41	-	0.00	-	0.00 = 4.41 qm
<b>SUMME NETTOGRUNDRISSFLÄCHE</b>						<b>74.40 qm</b>



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](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de) [www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)