




Beispielbild / Demo-Objekt


Photo by Chris Barballis / Unsplash (<https://unsplash.com/@cbarballis>)

## Geräumige Galeriewohnung in 1A-Lage!

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> Ext-19  
Objektnummer

 2002  
Baujahr

 60 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 4  
Zimmer

## Die Immobilie

Verlieben leicht gemacht: Das wohl durchdachte Neubauensemble direkt am Park unterstreicht mit Weitblick und viel Grün sein einzigartiges Architekturkonzept.

Treten Sie ein und erhalten Sie den ersten Eindruck dieser großzügigen Galeriewohnung. Dieser Eindruck lässt sich schon im Eingangsbereich erahnen.

Die Galeriewohnung überzeugt mit einer stiltypischen Architektur, die modernes Wohnambiente mit klassischem Industriecharme verbindet. Prägnante Stilelemente wie die markante Klinkerfassade blieben im Zuge der Modernisierung erhalten und verleihen dem Gebäude heute einen ganz besonderen, individuellen Charakter.

## Flächen

Wohnfläche	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2002</b>
Zustand	<b>neuwertig</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Die Ausstattung der Galeriewohnung entspricht dem Zeitgeist des Baujahrs. Da Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich sind, können Sie hier Ihre eigenen Wünsche realisieren.

Wenn Sie gerne kochen, wird Ihnen die Großzügigkeit der Küche sicherlich gefallen. Die bestehende, hochwertige Kücheneinrichtung im Landhausstil gehört zum Angebot. Diverse Einbauschränke sorgen für viel Stauraum, ohne dass dafür die klare Linie der Innenarchitektur unterbrochen werden muss. Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden.

Die Immobilie kann mit diversen gestalterischen Highlights aufwarten: Beispielhaft sind zu nennen sind hier ein durchdachtes Farbkonzept nach Designvorlagen, moderne Holztreppe, hellgrauer Sichtbeton im Industrial Style mit Fußbodenheizung sowie die von einem Bootsbauer individuell angefertigte Holzvertäfelung von Wand und Türen - alles genau abgestimmt auf die hell lasierte Holzbalkendecke.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>
Befeuerung	<b>Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Pellets</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Parkett, Linoleum</b>
Badausstattung	<b>Fenster im Badezimmer, Pissoir</b>
Sicherheitstechnik	<b>Kamera</b>

- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ seniorengerecht

- ✓ Gäste-WC
- ✓ Wintergarten

- ✓ Klimaanlage

## Lage & Infrastruktur

In einem schönen, ruhigen Wohngebiet am Waldrand steht dieses Raumwunder.

Der im Norden von Rossomsfeld gelegene Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage im Grünen aus, dennoch sind die Hotspots von Rossomsfeld schnell via ÖPNV zu erreichen. Familien mit Kindern finden hier ein ruhiges und verkehrsaarmes Wohnviertel - vorwiegend mit Einzelbebauung - vor. Sämtliche Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. ist fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Auch die unmittelbare Umgebung ist sehr grün, alle Straßen und Wege sind in sehr guten Zustand.

Ausblick	<b>Bergblick</b>
Distanz zum Flughafen	<b>140,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>18,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>10,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>16,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>15,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>5,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>5,0 km</b>
Distanz zum See	<b>11,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>7,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>16,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>193.000 €</b>
Courtage	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Endenergiebedarf	<b>241 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Alternativ</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

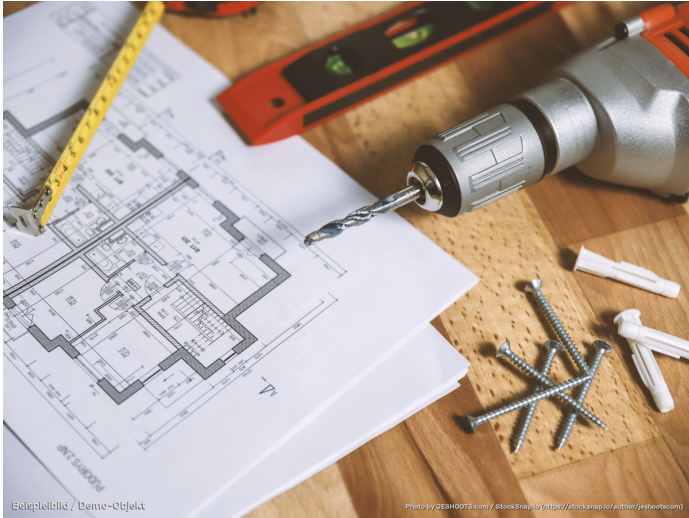




Beispielbild / Demo-Objekt

Photos by Marlies Späcker / Snapshots Berlin (mailto:marlies@snapshots.com)

## Grundrisse





## Kontakt

Dieter Demo

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**

Telefon **+49 9999 1234568**

Mobil **+49 12345 987654321**

Fax **+49 9999 1234569**

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**

Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**