




## Repräsentative DG-Wohnung mit Garten in zentraler Lage

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> Ext-23  
Objektnummer

 1997  
Baujahr

 120 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 4  
Zimmer

## Die Immobilie

Sie möchten in einer tollen DG-Wohnung wohnen und gleich einziehen - ganz ohne lästige Renovierungsarbeiten?

Bodentiefe Fenster, eine freundliche und bunte Fassadengestaltung sowie viele kommunikative Gemeinschaftsflächen unterstreichen die klare Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner.

Im Inneren wurden alle Details im Hinblick auf eine perfekte Wohnqualität optimiert. So wurde beispielsweise der Grundriss modern und offen gestaltet: Markante Sichtlinien und große Fensterflächen lassen alle Wohnebenen hell und großzügig wirken.

## Flächen

Wohnfläche	<b>120 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1997</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Erschließung	<b>vollerschlossen</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
Nichtraucher-Immobilie	<b>ja</b>
Haustiere erlaubt	<b>ja</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

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

In den Sommermonaten kann auf der großzügigen Süd-Terrasse gemütlich unter der Markise die Sonne genossen werden. Die komplette Haustechnik ist durchdacht und bietet viele Extras für einen hohen Wohnkomfort. Die Immobilie verfügt über eine Klimaanlage. Eine zentrale Musikanlage ist mit allen im Haus und auf der Terrasse verteilten Lautsprechern verbunden.

Die DG-Wohnung ist mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet. Elektrische Fenstergitter und Außenjalousien lassen sich für das komplette Objekt zentral steuern. Alle Frontfenster sind doppelt und dreifach verglast. Im Innenraum wurden von einem Tischlermeister eigens angefertigte Ziehrollos (Leporellos aus Holz zur Raumverdunklung) installiert.

Art der Ausstattung	<b>luxuriös</b>
Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Erdwärme, Pellets, Kohle</b>
Bodenbelag	<b>Stein, Parkett, Terrakotta</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster im Badezimmer</b>
Küche	<b>Einbauküche, Pantry-Küche</b>
Sicherheitstechnik	<b>Alarmanlage</b>

- ✓ Abstellraum
- ✓ Gäste-WC

- ✓ barrierefrei
- ✓ Klimaanlage

- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ rollstuhlgerecht

## Lage & Infrastruktur

Die hier angebotene DG-Wohnung überrascht mit einer erstaunlich idyllischen Lage inmitten des geschäftigen Treibens der Rupert-Farnsworth-Allee.

Der Ort Oberaugesmühle bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Kindergärten und viele weitere Dienstleister sind fußläufig zu erreichen.

Ausblick	Seeblick
Distanz zum Flughafen	<b>180,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>7,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>5,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>16,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>6,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>8,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>3,0 km</b>
Distanz zum See	<b>26,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>7,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>12,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>131.000 €</b>
Courtage	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Endenergiebedarf	<b>252 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Flüssiggas (eigener Tank)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Karl Olesak / Unsplash (https://unsplash.com/@karlolesak)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Robert Lenz / Unsplash (https://unsplash.com/@robertlenz)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by tu tu / Unsplash (https://unsplash.com/@tutututu)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Alina Kabanova / Unsplash (https://unsplash.com/@alinakabanova)



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by ostep25 - Fotolia



## Grundrisse



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by rawpixel.com / Pexels (<https://www.pexels.com/@rawpixel>)

## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**