

1,5 Zimmer Etagenwohnung im Haus am Pulverturm zum betreuten Wohnen in Vaihingen

Objekt: 1031 • 71665 Vaihingen an der Enz
169.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1031
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	71665
Ort	Vaihingen an der Enz
Wohnfläche	ca. 44 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	2
davon Schlafräume	1
Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon OG	Ja
Terrasse EG	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	135 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.12.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	169.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.
Hausgeld	431,00 €

Beschreibung

Der Zugang zu dem hübsch mit Holz verkleideten Gebäude und seinen 22 Wohnungen erfolgt von nördlicher Seite über einen Hof mit einer barrierefreien Rampe. Eine Automatiktür bietet von dort aus den Haupteingang zum Gebäude. Hier gelangt man in einen hellen und freundlich gestalteten Eingangsbereich mit Treppenhaus und einem Personenaufzug, mit welchem man alle Etagen im Gebäude erreichen kann. Im ersten Obergeschoss angekommen erreicht man einen Flur, welcher in südlicher Richtung zu der Wohnung führt. Kurz zuvor gelangt man zu einer dort eingerichteten, harmonischen Sitzgelegenheit. Eine sichere, zweifach verriegelnde Wohnungseingangstür bietet den Zugang zu der gemütlichen Wohnung.

Hinter der Wohnungseingangstür befindet sich eine Diele, mit der Möglichkeit zur Unterbringung einer Garderobe. Direkt links der Diele befindet sich das großzügig gestaltete Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Tiefspül-WC und Waschbecken. Auf geraden Wege gelangt man in das helle Wohn- und Esszimmer, welches auch Zugang zu einem gemütlichen Balkon bietet, von welchem aus es Blick auf die Enz und die Altstadt gibt. Auf der linken Seite, dem Wohn- und Esszimmer angrenzend, liegt der praktisch eingerichtete Schlafraum mit einem unter der Dachschräge angepasstem Einbauschränk. Eine Dachgaube sorgt hier wie auch im Wohnraum für maximale Kopffreiheit. Ebenfalls über Wohn- und Esszimmer erreichbar ist die geräumig angelegte Küche, die in einer U-Form aufgebaut wurde und viel Stauraum bietet.

Auf dem Flur zur Wohnung liegt auf der linken Seite noch ein abschließbarer und nützlicher Abstellraum, welcher dem Kaufgegenstand zugeordnet ist.

Zur gemeinschaftliche Nutzung befindet sich im Untergeschoss ein großer und heller Gemeinschaftsraum zur Begegnung und Kommunikation. Von hier aus hat man auch Zugang zu dem herrlichen, sonnigen Garten neben dem Pulverturm, von welchem Haus es auch Zugang zur Straße und dem gegenüberliegenden Enzufer gibt.

Lage

Die Wohnlage befindet sich im zentralen, gewachsenen Bereich von Vaihingen an der Enz und vereint urbanes Leben mit kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von Wohnhäusern, kleinen Nebenstraßen und der Nähe zur Innenstadt, wodurch sich eine angenehme Mischung aus Ruhe und Lebendigkeit ergibt.

Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets. Der Bürgerbus hält direkt vor dem Haus. Der Bahnhof

Vaihingen (Enz) liegt etwa 10–15 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Stuttgart, Pforzheim und Karlsruhe.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Hausarztpraxen, Fachärzte unter anderem für Innere Medizin, Allgemeinmedizin, Kinder- und Jugendmedizin sowie weitere spezialisierte Disziplinen. Mehrere Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar und sichern eine schnelle Versorgung im Alltag.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien in kurzer Distanz zur Verfügung, viele davon bequem zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Stadtzentrum bietet darüber hinaus ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

Diese Lage überzeugt durch ihre Zentrumsnähe, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die sehr gute Versorgung mit medizinischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Menschen, die ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen schätzen.

Ausstattung Beschreibung

Das 1996 fertiggestellte Gebäude wurde in massiver Bauweise erstellt. Die Fensteröffnungen sind geschlossen mit zweifach verglasten Holzfenstern aus dem Jahr 1995. Beheizt wird das Gebäude mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2002. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Die Dacheindeckung wurde mit Tonziegeln vorgenommen.

Vor der automatischen Holzhaustüre befindet sich eine Klingelanlage, über welche die Wohnung gerufen werden kann. Der Treppenhausbereich ist gefliest. Im Flurbereich des Obergeschoss liegt ein Teppichboden aus. Das Türblatt mit Spion der Wohnung besteht aus Holz. Der Elektroetagenverteiler befindet sich direkt hinter der Wohnungseingangstüre und ist bereits mit einem FI-Schalter für das Bad ausgestattet.

Die Fußböden in Diele, Schlafräum, Wohn- und Essbereich sind mit versiegeltem Eiche-Stäbchenparkett ausgelegt. Die Wände in den Räumen wurden mit Raufasertapete versehen und weiß gestrichen. Die Decken in den Räumen sind ebenfalls tapeziert und weiß gestrichen. Im Badezimmer sowie der Küche liegt ein pflegeleichter Fliesenboden aus. Die Wände im Badezimmer sind raumhoch gefliest, in der Küche befinden sich Fliesen hinter der Arbeitsplatte bis etwa 150 cm Höhe. Darüber ist an der Wand Raufaser, sowie an der Decke Tapete weiß gestrichen vorhanden. Auf dem Balkon liegt als Belag Betonfliese aus. Eine nützliche Insektenschutztüre befindet sich zum Zugang des Balkons.

Im Badezimmer findet sich neben der Badkeramik ein Sitz an der Dusche, sowie ein Haltegriff an Dusche und WC. Des Weiteren ist ein Spiegelschrank mit Beleuchtung sowie ein kleines Regal vorhanden. Ebenfalls im Badezimmer findet sich der Waschmaschinenanschluss.

Die Küche beinhaltet eine Kühl-Gefrierkombination, ein Cerankochfeld, sowie eine Einbaunische für eine Mikrowelle.

Die maximale Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt 1000 MBit/s (Quelle check24.de)

Sonstige Angaben

Vaihingen an der Enz liegt im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg, eingebettet zwischen Enz- und Strudelbachtal am Rande der Region Stuttgart. Die Stadt umfasst neun Ortsteile und rund 29.900 Einwohner. Historische Ortskerne, Fachwerkhäuser, Schloss Kaltenstein sowie Reb-, Wald- und Grünflächen prägen das Stadtbild und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: der Bahnhof Vaihingen (Enz) liegt an der Schnellbahnstrecke Stuttgart–Mannheim und bietet Regional- und Fernverkehr. Durch die Bundesstraßen B10 und B35 ist die Stadt direkt an überregionale Verkehrswege angeschlossen, die Autobahnen A8 und A81 sind in 15–20 Minuten erreichbar. Ergänzend sorgt ein dichter Busverkehr für Verbindungen innerhalb der Stadt und in die Nachbarorte.

Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Wirtschaft, Industrie und Handwerk sind vielfältig: mittelständische Betriebe, Fachwerkstätten und Dienstleister prägen das Stadtbild, ergänzt durch Pendleroptionen in die Wirtschaftsregion Stuttgart.

Freizeitangebote umfassen die Enz-Promenaden, Rad- und Wanderwege durch Rebberge und Wälder, Hallen- und Freibad sowie Sport- und Freizeitvereine. Das Kultur- und Vereinsleben ist aktiv: Stadtfeste, Weindorf, Maientag und zahlreiche Musik-, Sport- und Traditionsvereine sorgen für ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

Vaihingen an der Enz vereint historisches Flair, moderne Infrastruktur und Naturnähe und bietet eine hohe Lebensqualität durch kurze Wege, gute Verkehrsanbindung und ein breites Angebot an Freizeit, Kultur und Vereinsaktivitäten.

Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen



Balkon



Schlafen



Schlafen



Küche



Badezimmer



Diele



Eingangsbereich



Flurbereich



Gemeinschaftsraum



Außenbereich



Garten

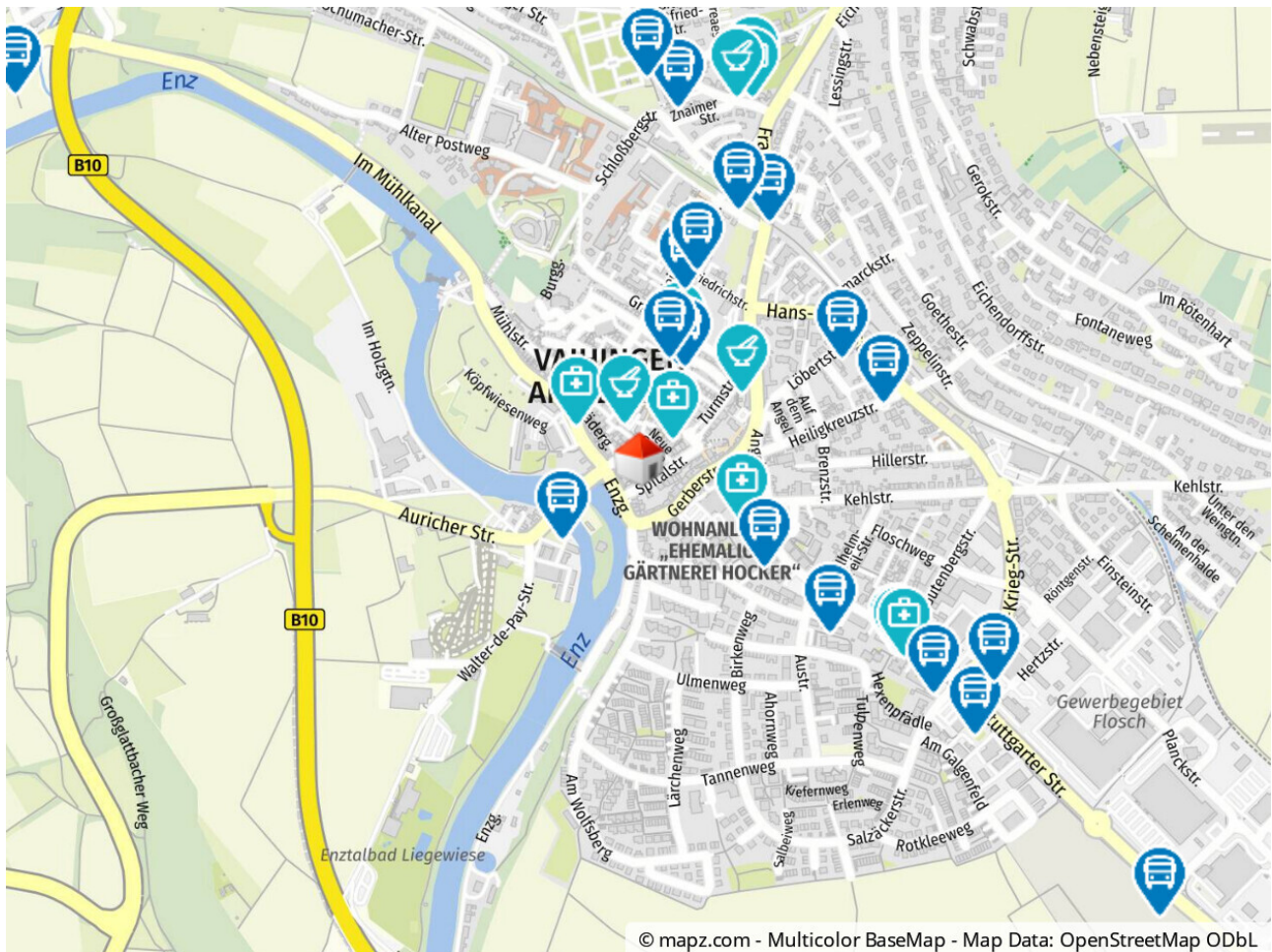


Garten und Terrasse



Enzufer vor dem Haus

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.