

## 4,5-Zimmer – Balkon – Aufzug – Einzelgarage!

71549 Auenwald, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 6771



Wohnfläche ca.: **104 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **584.000 EUR**



## 4,5-Zimmer – Balkon – Aufzug – Einzelgarage!

Objekt ID	6771
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	71549 Auenwald
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	01.07.2024
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Garage, Gäste-WC, Neubau, Personenaufzug, Separates WC
Käuferprovision	Sie erwerben direkt vom Bauträger ohne zusätzliche Käuferprovision!
Kaufpreis	584.000 EUR



## Objektbeschreibung

Modernes Mehrfamilienhaus (Effizienzhaus 55 EE) in Auenwald mit 4 exklusiven Wohnungen, 5 Garagen und 3 PKW-Stellplätzen, mitten im malerischen Ortsteil Oberbrüden.

Hier wurde eine innovative, ökologische Bauweise mit energiebewusster Haustechnik verbunden. Die enge Zusammenarbeit mit Partnern aus unserer Region sichert Ihnen gleichbleibend hohe Qualität.

Hier wohnen und leben Sie in bevorzugter Wohnlage - nachhaltig und zukunftsorientiert.

Zum Verkauf stehen:

4,5-Zimmer-Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil

4,5-Zimmer-Maissonette-Erdgeschoss/Obergeschoss mit Terrasse, Gartenanteil und großem Balkon

4,5-Zimmer-Obergeschoss mit großem Balkon

4,5-Zimmer-Dachgeschoss mit riesiger Dachterrasse und Loggia

Rohbau bereits fertig gestellt - am 01.07.2024 können Sie einziehen. Hier sehen Sie was Sie kaufen!

Unser Ziel ist es, mit einer persönlichen Käuferbetreuung und unserer fundierten Baukoordination, den Erwerber vollständig zufrieden zu stellen.

Informieren Sie sich jetzt über alle Details und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

GEG (Gebäudeenergiegesetz): Der Energiebedarfsausweis liegt mit Fertigstellung des Gebäudes vor!

## Ausstattung

Zu dieser Wohnung gehört eine Garage, der Kaufpreis hierfür beträgt 28.000,00 €.

Gesamtkaufpreis: Wohnung + 1 Garage = € 612.000,00

EFFIZIENZHAUS 55 EE

Hochwertige Massivbauweise

Im Kaufpreis ist KEINE Einbauküche enthalten! Die Planzeichnungen sind unverbindlich und dienen lediglich Illustrationszwecken.

3-Scheibenverglasung mit Wärmeschutzglas

Heizungsanlage: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung in den Wohnungen, jedes Zimmer einzeln über Thermostate steuerbar

In den Bädern zusätzlich elektrisch betriebene Handtuch-Wärmeheizkörper

Lüftungsanlage: Kontrollierte Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung



Photovoltaikanlage mit internem Speichersystem für intelligentes Energiemanagement

Bodenbeläge: Wahlweise Schiffsboden-Parkett oder Designvinyl

Hochwertige Boden- und Wandfliesen

Moderne Sanitärausstattung

Rollstuhlgerechter, hochmoderner, maschinenraumloser Aufzug, Fabrikat OTIS, Energieeffizienzklasse A

Überwiegend elektrische Rollläden

## Sonstiges

### BONITÄT

Seit über 20 Jahren erfolgreich.

Höchste Bonität.

100% eigentümergeführtes Unternehmen.

Das Projekt ist ausschließlich mit Eigenkapital durchfinanziert.

### FÜR KAPITALANLEGER

Geplante Sonder-AfA mit 6% Abschreibungsmöglichkeiten auf den Gebäudewert!

Lassen Sie sich von uns individuell beraten und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin unter 07191 9078-0.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe des Vor- und Zunamens und einer erreichbaren Telefonnummer bearbeiten können.

Sie erwerben direkt vom Hersteller - ohne zusätzliche Käuferprovision!

## Energieausweis

Energieausweis

in Vorbereitung

---



## Lage

ACHTUNG: Neuer Netto-Markt in Oberbrüden geplant, dieser ist dann fußläufig erreichbar !!

Die Gemeinde Auenwald liegt am östlichen Rand der zum Naturraum Neckarbecken gehörenden Backnanger Bucht am Rande des malerischen Schwäbisch-Fränkischen Waldes.

Mit den vielen Wäldern und Streuobstwiesen, Weinbergen, Klingen, Grotten, Schluchten, Gewässern sowie lebhaften Städtchen und beschaulichen Weilern weist die Region eine unglaublich vielfältige und erlebenswerte Kulturlandschaft auf.

Die Gemeinde Auenwald verfügt über mehrere Kindertagesstätten, darunter auch im Ortsteil Oberbrüden. Zwei Grundschulen sind vor Ort: die Grundschule Lippoldsweiler im Teilort Lippoldsweiler/Hohnweiler und die Grundschule Unterbrüden/Oberbrüden im Ortsteil Unterbrüden mit der Außenstelle im Ortsteil Oberbrüden. Als weiterführende Schule steht das Bildungszentrum Weissacher Tal in Weissach im Tal-Cottenweiler zur Verfügung, das den Besuch der Werkrealschule, der Realschule und des Gymnasiums in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinde Auenwald ermöglicht.

Darüber hinaus befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, kulturelle Angebote und Vereine in unmittelbarer Umgebung. Die gesundheitliche Versorgung stellen die verschiedenen ansässigen Allgemein-, Fachärzte und Apotheken sicher.

Sehr gute Bus- und Straßenanbindung in die umliegenden Gemeinden, nach Stuttgart und die Autobahn A81.





Bautenstand 21.03.2024



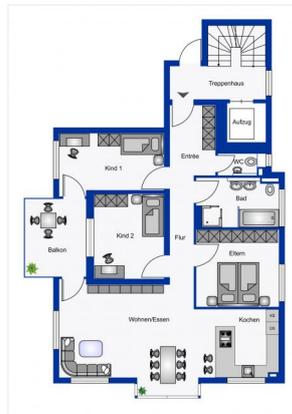
Wohnbeispiel



Wohnbeispiel



Wohnbeispiel





## Verkaufen oder vermieten?

// **BONUM**  
IMMOBILIEN

WIR MACHEN DAS SEHR GUT FÜR SIE. VERSPROCHEN.

