

Erstbezug: 3,5 Zi.-ETW (OG) Dachterrasse & Balkon, ruhige Randlage Westhausen – KfW 55 Standard

73463 Westhausen, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: TB926



Wohnfläche ca.: **86 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **399.900 EUR**



Erstbezug: 3,5 Zi.-ETW (OG) Dachterrasse & Balkon, ruhige Randlage Westhausen – KfW 55 Standard

Objekt ID	TB926
Objekttyp	Wohnung
Adresse	73463 Westhausen Baden-Württemberg
Etage	1
Wohnfläche ca.	86 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer
Kaufpreis	399.900 EUR



Objektbeschreibung

--- Anfragen bitte AUSSCHLIESSLICH per Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift und Telefonnummer ---

Diese lichtdurchflutete 3,5 Zimmer - Erstbezugs- ETW mit ca. 86 m² Wohnfläche befindet sich im 1.OG eines in Massivbauweise errichteten Hauses mit nur 4 Wohneinheiten. Diese Wohnanlage zeichnet sich durch ihre durchdachte Architektur und den wohl einmaligen Style aus.

Die ETW erreichen Sie über Ihren eigenen Treppenaufgang.

Es erwartet Sie offenes, lichtdurchflutetes Wohnen mit allen technischen Raffinessen. Genießen Sie Ihre große Süd-Dachterrasse oder den Blick ins Grüne auf dem Nordbalkon.

Aufteilung:

Großer Wohn-Essbereich mit Zugang zur gr. überdachten Dachterrasse m. Südausrichtung (inkl. Abstellraum), Kinderzimmer, Abstell/Technikraum, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad m. bodengleicher Dusche, WB u. WC, offene Küche. Zugang zum überd. Nordbalkon erhalten Sie über Küche, Bad u. Kinderzimmer.

Optional können 2 Kfz-Stellplätze im Freien (KP 9.000,- €) erworben werden.

Wohnen mit Komfort, modern, großzügig, zukunftsweisend mit niedrigsten Energiekosten. Ländliches Leben mit modernem Wohncharakter: das Beste aus zwei Welten.

Ausstattung

- solide Massivbauweise in kleiner Wohnanlage
- KfW Energieeffizienzhaus 55
- top Energetik (38 KW/h)
- Wohnraum-Be- u. Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- massive hochwärmegedämmte Eingangstür
- modernes Design u. hochwertige Materialien
- hoher Wohnkomfort, offene lichtdurchflutete Räume
- Smarthome
- Fliesen- u. Vinyl-Bodenbeläge
- elektr. steuerbare Rolläden in allen Räumen
- bodengleiche Dusche mit Duschrinne
- Marken-Sanitärausstattung, Handtuch-Heizkörper
- 2 überdachte Balkone in Süd- und Nordausrichtung
- optional 2 Kfz-Außenstellplätze (KP 9.000,- €)

Sonstiges

Sichern Sie sich diese begehrte Wohneinheit, ob für den aktuellen Eigenbedarf, als Geld- u. Kapitalanlage oder zur anfänglichen Vermietung mit späterem Selbstbezug.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen.



Hier sparen Sie sich die Vorfinanzierung. "Kaufen und einziehen" ist das Motto! Und zudem erhalten Sie diese Objekt käuferprovisionsfrei.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen für dieses Objekt AUSSCHLIEßLICH per Mail gestellt werden können. Aus Datenschutzgründen können wir Ihnen das Exposé sowie weitere Objektinformationen erst nach Vorlage Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, Email-Adresse, Handy-Nr./Tel.-Nr.) zur Verfügung stellen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen, eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder sonstiger Verwertung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.03.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	37,70 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A



Lage

Die ETW befindet sich in ruhiger Neubau-Siedlungsrandlage von Westhausen-Reichenbach. In wenigen Minuten erreichen Sie Kindergarten, Spielplatz, Freibad, Grund- u. Gemeinschaftsschule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arztpraxis sowie die Natur.

Die beliebte Gemeinde Westhausen liegt im Ostalbkreis und befindet sich entlang dem Jagsttal. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an Aalen, im Norden an Ellwangen, nordwestlich an Rainau und östlich an Lauchheim. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche v. 3847 Hektar und ist zwischen 453 und 723 Meter hoch gelegen.

Das Objekt liegt unmittelbar an der B29 (AA-Bopfingen) und nur 2 km zur Autobahnauffahrt A7. Die Städte Aalen und Ellwangen liegen jeweils 10 km entfernt.





Ansicht Südwest



Ansicht Süd



Ansicht Südost



Musterküche



Wohnen Essen



Wohnen Essen Küche





Kinderzim. Büro



Tagelichtbad



WZ Mustermöblierung



Dachterrasse



Zugang zur ETW

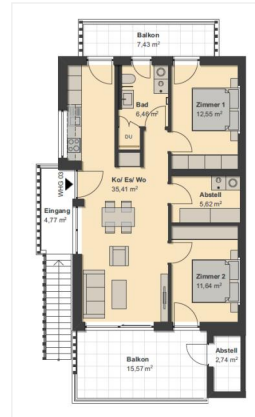


Zugang zur ETW





Ansicht Nordost



Grundriss WHG 3

Wohnung 03

Ko/ Es/ Wo	35,41 m ²
Zimmer 1	12,55 m ²
Zimmer 2	11,64 m ²
Abstell	5,62 m ²
Abstell	2,74 m ²
Bad	6,46 m ²
Balkon (50%)	7,79 m ²
Balkon (50%)	3,72 m ²
Gesamt	85,93 m²

WFL Berechnung WHG 3

