

Salach

# Moderne und neuwertige 4,5-Zimmer Wohnung

Objektnummer: 26120016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26120016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>419.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 108,02 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	48.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese moderne Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigem Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie durchdachte Details.

Die im Jahr 2013 erbaute Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und eignet sich aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung ideal für verschiedenste Bedürfnisse.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer. Drei davon sind als Schlafzimmer nutzbar, was sowohl Familien als auch Paaren mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Zwei Badezimmer gewährleisten hohen Komfort und sorgen dafür, dass morgens wie abends ausreichend Platz für alle Bewohner zur Verfügung steht. Dabei beinhaltet das größere Bad eine Badewanne, Waschbecken und WC und ist ein Tageslichtbad mit Fenster. Das zweite, innenliegende Bad ist mit einer begehbaren Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Der große Wohn-/Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung und wird durch den großen, überdachten Balkon erweitert.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Die Kombination aus Gasheizung mit Solar-Technik für die Warmwassergewinnung, trägt nicht nur zu einem behaglichen Wohnklima, sondern auch zu einer ausgezeichneten Energieeffizienz der Kategorie A bei. Dies wirkt sich positiv auf die laufenden Betriebskosten aus und leistet zugleich einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen.

Die gehobene Ausstattungsqualität zeichnet sich durch weitere durchdachte Details aus, die Komfort und Alltagstauglichkeit verbinden:

- elektrische Rollläden zum Balkon hin
- Sonnen-Markise am Balkon
- Abstellraum in der Wohnung
- großer Kellerraum
- Waschküche (gemeinschaftlich)
- Aufzug
- TG-Stellplatz
- Hausmeisterservice

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Vom Hausgeld über EUR 540,- fließen ca. EUR 167,- in die Rücklagenbildung.

**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

## **Ausstattung und Details**

**Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit toller Ausstattung:**

- **Parkettboden**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **3 Schlafzimmer**
- **Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC**
- **Zweites Bad mit begehbare Dusche und WC**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Großer überdachter Balkon mit elektrischer Markise**
- **Kellerraum**
- **Tiefgarage**
- **Aufzug**

**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie in der Uferstraße 14 liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Salach mit gepflegter Wohnbebauung in ruhiger, aber trotzdem zentrumsnaher Lage.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Kindergarten und Grundschule sind schnell erreichbar.**

**Der Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.**

**Ein Freibad, gut ausgebaute Wanderwege und viele Fahrradwege ermöglichen zahlreiche Freizeitbeschäftigungen nah an der Natur.**

**Über die B10 besteht eine gute Anbindung nach Göppingen und Stuttgart, ergänzt durch den örtlichen Bahnanschluss.**

**Objektnummer: 26120016 - 73084 Salach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

**E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**