Ebersbach an der Fils

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkonkraftwerk & Wallbox in Roßwälden

Objektnummer: 26120037



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

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

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Auf einen Blick

Objektnummer	26120037
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Die Immobilie



Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1997 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses in Ebersbach-Roßwälden. Auf ca. 57 m² Wohnfläche bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung, einen außergewöhnlich großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einige technische Ausstattungsdetails, die im Alltag einen echten Mehrwert bieten.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen vom übrigen Wohnbereich abgesetzten Eingangsbereich, der sich ideal als Garderobe nutzen lässt. Über wenige Stufen gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus sich die einzelnen Räume erschließen.

Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Gegenüber steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Eine zusätzliche Nische im Flurbereich wird derzeit geschickt als Arbeitsplatz genutzt, lässt sich jedoch ebenso individuell für andere Zwecke gestalten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Einrichtungskonzepte bietet. Die Küche ist offen an den Wohnbereich angebunden, durch die Grundrissgestaltung bildet sie dennoch einen eigenständigen Bereich. Die neuwertige Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Gebrauch benötigt wird.

Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Blick über den französischen Balkon nach draußen. Hier wurde zusätzlich ein Balkonkraftwerk mit 600 Watt Leistung installiert.

Weitere Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnkomfort: Die Dachflächenfenster wurden erneuert und als Kunststofffenster ausgeführt. Fliegenschutz sowie elektrisch betriebene Rollläden mit Funkfernbedienung sind ebenfalls vorhanden. Im Wohnbereich verfügen die Rollläden zusätzlich über eine automatische Sonnenerkennung.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener 11-kW-Wallbox, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen gemeinschaftlichen Trockenraum und die gemeinschaftliche Nutzung des Gartens.

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Ausstattung und Details

Wohnung:
- großer Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum, Eingangsbereich und Nische im Flur

Technik & Komfort:
- Balkonkraftwerk mit 600W
- elektr. Rollläden mit Funkfernbedienung
- elektr. Rollläden mit automatischer Sonnenerkennung im Wohnbereich
- 11kW Wallbox am Tiefgaragenstellplatz

Nebenräume & Gemeinschaft:
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Trockenraum
- gemeinschaftliche Gartennutzung

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

Alles zum Standort

Roßwälden ist ein Stadtteil von Ebersbach an der Fils und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Umgebung mit naturnahem Charakter aus. Die Lage verbindet das Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich insbesondere im nahegelegenen Ebersbach an der Fils. Auch die umliegenden Gemeinden Schlierbach und Hochdorf sind schnell erreichbar.

Eine Busverbindung bindet Roßwälden an Ebersbach an der Fils sowie die umliegenden Orte an. Vom Bahnhof Ebersbach bestehen mit dem MEX16 regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Stuttgart und Göppingen/Ulm.

Auch mit dem Pkw ist Roßwälden gut angebunden. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind Ebersbach, Göppingen, Kirchheim unter Teck sowie der Großraum Stuttgart gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch für Berufspendler, die eine ruhigere Wohnlage mit guter regionaler Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26120037 - 73061 Ebersbach an der Fils

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com