### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer CaDo-096

Charmante und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz in Mäder

#### Eckdaten

Kaufpreis

389.000,00€

Media-Store.net

### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 80,0 m<sup>2</sup> Kellerfläche 4,1 m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer 4,0 Anzahl Schlafzimmer 3,0 Anzahl Stellplätze 1,0 Anzahl Balkone 1,0 Fläche Balkon / Terrasse 9,0 Baujahr 1999 Zustand Gepflegt

Küche Einbauküche

Heizungsart Zentral, Fussboden
Befeuerung Solar, Pellets
Ausrichtung Balkon/ Terrasse Südwest

Kabel/SAT TV Gäste-WC

#### **Energieausweis**

Hwbwert55.00HwbklasseC

Gültig bis 13.01.2033

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### Objektbeschreibung

#### Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

•Adresse: Reichshofstraße 21, 6841 Mäder - Top 4

•Baujahr: 1999 (Baubeginn) •Wohnnutzfläche: ca. 79,99 m²

•Balkon: ca. 9 m<sup>2</sup> •Keller: ca. 4,13 m<sup>2</sup>

•Stockwerk: 1. OG (kein Lift)

#### Media-Store.net

# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

•Kaufpreis: € 389.000,– inkl. Tiefgaragenplatz

•HWB: C55

•Heizung: Pelletsheizung mit zentraler Fußbodenverteilung + Solaranlage
•Betriebskosten: € 339,60 inkl. Reparaturfonds und Tiefgaragenplatz
•Renovierungen: 2017 Bad, WC und Küche erneuert/modernisiert

•Verfügbarkeit: ab März 2026

#### Beschreibung:

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt nur neun Wohneinheiten in gut angebundener Lage von Mäder. Erbaut im Jahr 1999, bietet das Objekt genügend Platz und einen gut durchdachten Grundriss.

Die Wohnnutzfläche von ca. 79,99 m² verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 9 m² großen Balkon, eine moderne Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnung ist nur ohne Lift erreichbar, was im 1. Stock jedoch kaum ins Gewicht fällt.

Im Jahr 2017 wurde das Bad, WC und die Küche erneuert, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und modernisierten Zustand präsentiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletsheizung mit zentraler Fußbodenheizungsverteilung. Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung und sorgt für zusätzliche Energieeffizienz.

Ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil mit ca. 4,13 m² sind im Kaufpreis bereits mit inbegriffen.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Verfügbar ab März 2026 – ideal für Eigennutzer, die eine gut ausgestattete 4?Zimmer?Wohnung mit Balkon in einer gut angebundenen Wohnlage suchen.

## WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

#### Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1% - Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen

- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

#### Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



#### Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



#### Media-Store.net

# WP WP WP WATER WAT

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net

### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 



Media-Store.net



**Einfacher OpenImmo Import** 

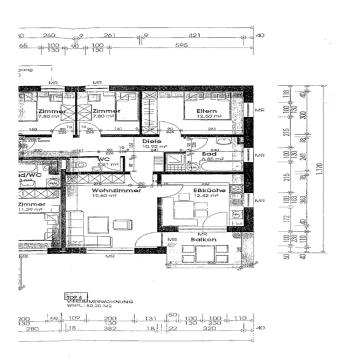


Media-Store.net

# WP WP WP WATER WAT

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 





**Einfacher OpenImmo Import** 

Media-Store.net