

Sehr schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia (verglast) in zentraler Lage – Reichenau-Nähe DEZ.

Lage:

Die zum Verkauf stehende helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m² befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage im Stadtteil Reichenau (Andechsstraße) nahe dem DEZ-Einkaufszentrum. Sie verfügt über eine südseitige verglaste Loggia, eine hochwertige Einbauküche, Bad mit Badewanne sowie ein separates Schlafzimmer.

Ein Tiefgaragenplatz und ein großzügiges Kellerabteil sind ebenso im Kaufpreis inkludiert.

- **Perfekte Lage** – sehr gute Verkehrsanbindung, Autobahn in Nähe,
- Einkaufsmöglichkeiten ZONE-DEZ fußläufig erreichbar.
- Vier verschiedenen Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Radwege direkt an die Anlage angrenzend.
- **Familienfreundlich & naturnah** – urbanes Leben trifft grüne Ruhe.

Wohnung:

Die **2-ZWG.** mit (ca.35 m²) liegt sehr zentral und doch verkehrsberuhigt im Innenhof in einer ausgezeichneten Lage und befindet sich im **2OG.** eines Mehr-Parteien-Hauses im Stadtteil Reichenau.

Umgeben von begrünten Innenhof Flächen sowie mehreren abgeschlossenen Baukörpern, vermittelt die Nachbarschaft des Mehr-Parteien-Hauses ein sehr charmantes ländliches Flair. Gleichzeitig bietet die Umgebung auch die Vorzüge des urbanen Lebens.

Das Einkaufszentrum ZONE/DEZ befindet sich in fußläufiger Nähe ca.10 Minuten entfernt, ebenso sind mehrere Bushalte-Linien direkt vor der Anlage verfügbar. Über den Radweg gelangt man in nur 10 Minuten direkt in die Innenstadt. Naherholungsgebiete (verschiedene Parks) sind ebenfalls ganz in der Nähe zu finden.

Die Loggia liegt südlich mit einer Aussicht, die ganztägig Sonne zulässt.

Im Eingangsbereich befindet sich ein Vorraum mit vorhandenem Platz für eine Garderobe/Stauraum. Von diesem gelangt man rechts in das kleine und abgetrennte Schlafzimmer mit Fenster. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das Bad mit Badewanne und WC.

Anschließend kommen Sie in den Küchen/Wohnraum, wo sich die möblierte **EBK.** mit hochwertigen ausgestatteten Elektrogeräten befindet und für die individuelle Gestaltung des Wohnraumes noch genügend Platz vorhanden ist.

Angrenzend gelangt man in eine verglaste Loggia (6 m²), die als zusätzlichen Wohnraum genutzt werden kann.

Zur **2-ZWG.** zugehörig ist der **TG-Platz Nr. 17** und ein Kellerabteil mit (ca. 4 m²) der trocken und belüftet ist.

Highlights zusammengefasst:

- Im 2 OG, **mit Süd-Ausrichtung** – hell und freundlich
- **Südseitige Loggia zum angrenzenden Park** – ideal zum Entspannen und Genießen.

- **Zwei flexibel nutzbare Zimmer** –Arbeits- oder Wohnbereich-Schlafzimmer.
- **Praktische Ausstattung** – Entspannen Sie in der Badewanne und genießen sie die zusätzliche Raumgewinnung durch die verglaste Loggia.
- **Einbauküche mit hochwertigen Geräten inklusive.**
- **großzügiger Keller** - genügend Staufläche
- Die WG ist derzeit im **Leerstand** und kann sofort bezogen oder vermietet (Anlageobjekt) werden.
- Ende 2025 wurde die WG ausgemalt und eine Grundreinigung durchgeführt.
- 2022 wurden die Wohnungstüren erneuert.
- In den Wohnräumen wurde pflegeleichtes Parkett mit warmer Holzstruktur verlegt.
- In der Loggia liegt wärmespeichernder Kunststoffboden.
- Die **2-ZWG.** wird mittels Gasheizung (Techem) betrieben. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Boilers (120L.)
- **Weitere Eckdaten der 2-ZWG:**
 - **Verkaufspreis € 330 000.-**
 - **Inklusive TG Nr. 17.**
 - **Es wird keine Maklergebühr veranschlagt (Privatverkauf).**
 - **Baujahr 1993**
 - **Alle Angaben und Unterlagen wurden von Dritten zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.**
 - **Excl. Aller anfallenden Käuferwerbsnebenkosten:**
 - 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
 - 3,5 % Grunderwerbssteuer
 - Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen.

Anfragen bezüglich der inserierten Wohnung werden ausschließlich per E-Mail beantwortet-
heimatdomizil@gmail.com

I.A. Freundliche Grüße
 Heidemarie Falbesoner – Immobilienbetreuung