

**10013      Moderne, großzügig geschnittene 3,5-Zimmerwohnung  
in Estenfeld für Kapitalanleger  
Provisionsfrei !!**



In einem Wohnhaus mit nur 3 Wohneinheiten (Erstbezug 2016) in ruhiger Lage von Estenfeld, stadtnah als auch verkehrsgünstig zur Autobahnauffahrt gelegen, steht diese 3,5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und bietet ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Besonders schön ist der großzügige offene Wohn-Essbereich mit einem großen Balkon (Südseite). Die Wohnung ist exklusiv und hochwertig ausgestattet:

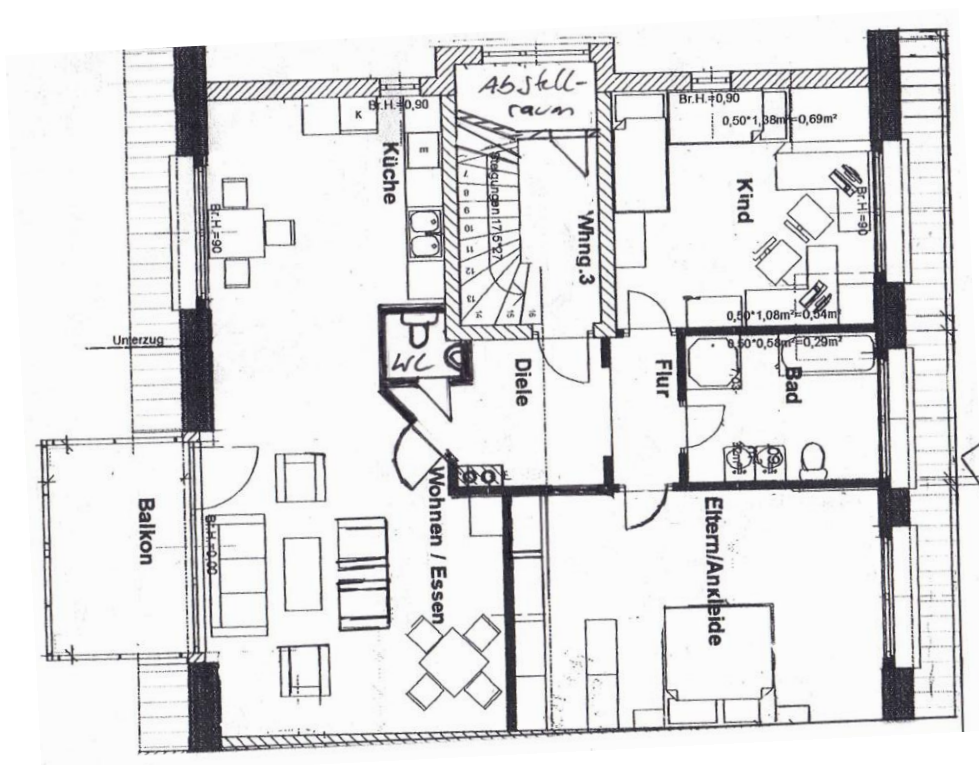
Fenster mit 3-fach Verglasung sowie elektrisch bedienbare Rollläden, großformatige Natursteinplatten mit Fußbodenheizung in allen Räumen, Badausstattung mit zusätzlichem Handtuchheizkörper, hochwertige Badmöbel, Dusche mit Echtglas-Duschkabine. Die Räumlichkeiten sind mit einer eigenen Lüftungsanlage für dauerhafte kontrollierte und energiesparende Belüftung der Wohnräume ausgestattet. Beheizt wird das Haus mit einer modernen, effizienten Gas-Zentralheizung, Bj. 2016, Energieverbrauchsausweis vom 25.11.2024: 54,34 kWh/m<sup>2</sup> „B“. Zur Wohnung gehören noch ein großer abgeschlossener Kellerraum mit ca. 18 m<sup>2</sup>, ein Spitzboden sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen. Für die Hausgemeinschaft steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Die Wohnung ist im Moment bestens vermietet, ideal für Kapitalanleger.

Kaufpreis: 459.850,00 € inkl. 2 Stellplätze im Carport.





**Grundriss:**



## **Allgemeine Informationen**

### **Kaufinformation:**

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Notar Ihrer Wahl.

### **Vermittlungsprovision:**

**Dieses Objekt bieten wir Ihnen freibleibend an. Unser Angebot ist Provisionsfrei.**

### **Information:**

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Die Weitergabe dieser Objektdaten ist nicht gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung haften Sie der Firma Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH gegenüber aus dem Titel des Schadenersatzes für die mit Ihnen vereinbarte Provision.

**Wir danken für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse.**