

Einmalig – luxuriös, architektonisch stilvoll und modern sanierter, lichtdurchfluteter 2 Zi. Designwohnraum



Lage:

sonnig und ruhig in Gundelfingen

Die Wohnungen befinden sich zentral, ruhig und sonnig gelegen in Gundelfingen. Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie die Straßenbahn- und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Objektart:

Eigentumswohnung

Zimmer:

2

Wohnfläche:

ca. 61 m²

Geschoss:	2. Obergeschoss von 3 Geschossen
Baujahr:	1974
Sanierungsjahr:	2025
Aufzug:	nein
Bezugsfrei:	ja, sofort beziehbar
Bad:	mit Walkin-Dusche, Badewanne, Waschbecken, Softclose-WC, Fußbodenheizung + Handtuchheizung und Lichtsystem
Bodenbeläge:	Eichendielen, Fliesen
Einbauküche:	ja, hochwertig
Keller:	ja
Balkon:	ja, Südbalkon
Stellplatz:	ja
Besonderheiten:	- architektonisch modern und luxuriös saniert - ruhig und sonnig gelegen - die direkt angrenzende 1 Zi. Wohnung steht ebenfalls zum Verkauf
Hausgeld:	nur 235,- € pro Monat inkl. (inkl. umlagefähiger Nebenkosten, welche vom Mieter bezahlt werden wie Heizung, Warmwasser, Wasser, etc. sowie inkl. nichtumlagefähiger Nebenkosten welche vom Eigentümer zu tragen sind wie Hausverwaltung, Rücklagen,)

Kaufpreis:

Euro 340.000,- zzgl. € 6.000,- Stellplatz

zuzüglich vom Käufer zu bezahlende

3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).

Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Impressionsvideo:

<https://youtu.be/MnT-uz8NkLM>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie auf unser Impressionsvideo zu dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.



Wohnungstour:

Damit sich unsere Kunden vor der Besichtigung einen besseren ersten Eindruck verschaffen können, haben wir für diese Immobilie eine kurze Video-Wohnungstour erstellt. Gehen Sie mit dem Cursor auf nachstehende Link's und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren Sie diese in Ihren Browser und gelangen Sie den Wohnungstouren dieser Immobilie.

Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.

Wohnungstour 2 Zi.:



<https://youtube.com/shorts/DUVHSRz-Q4U>

Wohnungstour 1 Zi.:



<https://youtube.com/shorts/4T1H6eIUQNw>

Wohnungstour beide Wohnungen:



<https://youtube.com/shorts/FcbiQr3Gjis>

Onlineexposé 2 Zi.: <https://kesslerimmobilien.de/immobilien/gufi-2>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



Onlineexposé 1 Zi.: <https://kesslerimmobilien.de/immobilien/gufi-1>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



Onlineexposé beide Wohnungen:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/gufi-beide>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



Ihr Ansprechpartner:



Tobias Kessler

Telefon:

0761-211 97 79

Email:

tobias.kessler@kesslerimmobilien.de

**weitere Angebote
finden Sie unter:**

www.kesslerimmobilien.de

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese helle, lichtdurchflutete, architektonisch stilvoll und modern gestaltete

2 Zi.-Eigentumswohnung, welche hochwertig und luxuriös saniert wurde, befindet sich im 2. Obergeschoß eines 3-stöckigen Hauses in beliebter, zentraler Lage von Gundelfingen.

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Diele mit ausreichendem Platz für die Garderobe, ein hell und ruhig gelegenes Schlafzimmer, das ebenfalls hell und ruhig gelegene Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum geräumigen Südbalkon sowie ein modern gestaltetes Badezimmer, welches bereits mit Lichtsystem (Einbauspots) und hochwertigen Badmöbeln ausgestattet wurde.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC.

Zudem verfügt das Badezimmer über eine „Walkin-Dusche“ mit deckeninstalliertem Hans-Grohe Raindancesystem. Das Hans-Grohe Raindance-System ermöglicht den Tagesstart wie im Urlaub, mit Duschvergnügen wie ein sanfter Brauseregen mit luftangereicherten Tropfen.

Das Bad ist modern gefliest und verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung sowie eine zusätzliche Handtuchheizung. Das Softclose-WC wurde mit digitalem, beleuchtetem Drückersystem ausgestattet. Sämtliche Armaturen sind schwarz und von Hans-Grohe.

Der Schlafbereich wurde bereits mit modernem, gemütlichem „Akustikdesign“ u.a. mit integrierten Leselampen vorbereitet. Hier muss nur noch das Bett „rangeschoben“ werden (ideal zum Design wäre ein Boxspringbett).

Der Wohnbereich wurde ebenfalls architektonisch stilvoll gestaltet. Der Wohnbereich verfügt bereits über einen Samsung „The Frame“ Fernseher, welcher durch hochwertige Akustikpaneele besonders zur Geltung kommt. Der Fernseher wurde von Samsung für Menschen entwickelt, welche den Fernseher nicht unbedingt „zur Schau“ stellen möchten. Durch individualisierbare TV-Rahmen wirkt er wie ein Bild und verwandelt sich auf Wunsch in eine virtuelle Kunstgalerie mit den schönsten Kunstwerken der Welt. Da der Fernseher als „Bild“ dienen soll, bietet er die Möglichkeit über Niedrigstrom (so gut wie keine Energiekosten) immer wie ein Bild auszusehen.

Die Einstellung funktioniert zusätzlich auf Wunsch über einen Bewegungsmelder.

Selbstverständlich bietet der Fernseher auch TV-Bildqualität, nach heutigem, besten Standard.

Die Küche wurde modern in Schwarz gehalten und verfügt neben allen Einbaugeräten auch über eine sog. „Antitouch“-Funktion.

Der gesamte Wohn- und Schlafbereich wurde mit Eichendielen (ca. 2,20 m lang) belegt).

Sämtliche Rollläden sind elektrisch zu steuern. Die Elektrik in der Wohnung ist ebenfalls neu.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz.

Impressionen



**ARCHITEKTONISCH STILVOLL UND MODERN GESTALTETER
DESIGNWOHNTRAUM**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -2 ZI. WOHNUNG-

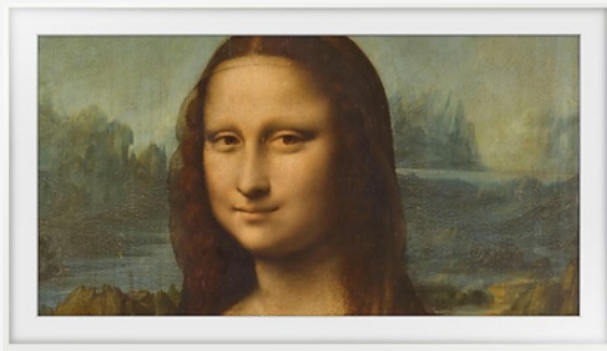
WOHN+ESSBEREICH



- EICHENPARKETTDIELEN
(CA. 2,20 M X 32 CM)
- AKUSTIKPANEELN MIT
HOCHWERTIGEM SAMSUNG
"THE FRAME" FERNSEHER



SAMSUNG "THE FRAME"



DER FERNSEHER DER AUSSIEHT WIE EIN BILD !

VERWANDELT MIT INDIVIDUALISIERBAREM
TV-RAHMEN DEN FERNSEHER IN EINE
VIRTUELLE KUNSTGALERIE MIT DEN
SCHÖNSTEN KUNSTWERKEN DER WELT
VORPROGRAMMIERT.



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-2 ZI. WOHNUNG-**

**HOCHWERTIGE
EINBAUKÜCHE MIT
KOCHINSEL**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-2 ZI. WOHNUNG-**

WOHN+ESSBEREICH



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-2 ZI. WOHNUNG-**

GERÄUMIGER SÜDBALKON



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-2 ZI. WOHNUNG-**

HELLES SCHLAFZIMMER



- **DESIGNT MIT AKKUSTIKPANEELN**
- **LESELAMPEN BEREITS INTEGRIERT**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -2 ZI. WOHNUNG-

LUXURIÖSES BADEZIMMER

- "HANS GROHE RAINDANCE " (DECKENINSTALLATION)

ERMÖGLICHT DEN TAGESSTART
WIE IM URLAUB MIT
DUSCHVERGNÜGEN WIE EIN
SANFTER BRAUSEREGEN MIT
LUFTANGEREICHERTEN TROPFEN

- "WALKINDUSCHE"
- BADEWANNE
- FUSSBODENHEIZUNG
- + MODERNE HANDTUCHHEIZUNG
- HOCHWERTIGE SCHWARZE
"HANS GROHE" ARMATUREN
- DIGITALE WC BEDIENUNG MIT LICHT
(IDEAL FÜR DEN NÄCHTLICHEN
WC-GANG OHNE LICHTBENUTZUNG)
- SOFTCLOSE WC



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -2 ZI. WOHNUNG-

LUXURIÖSES BADEZIMMER

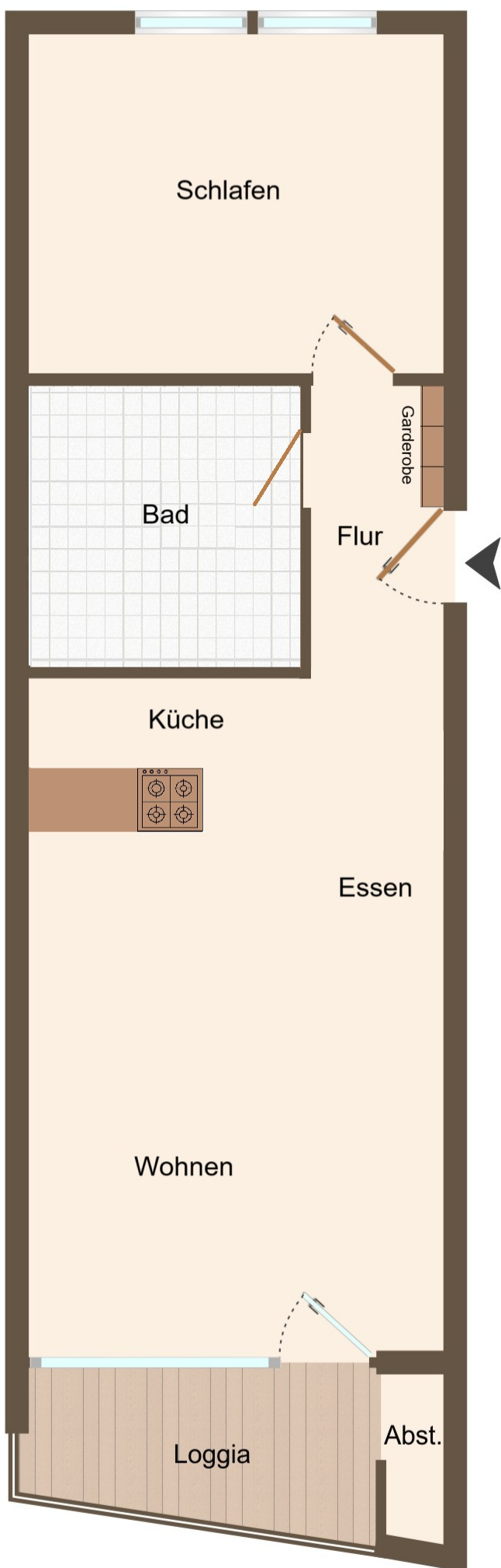
- "HANS GROHE RAINDANCE " (DECKENINSTALLATION)
- ERMÖGLICHT DEN TAGESSTART WIE IM URLAUB MIT DUSCHVERGNÜGEN WIE EIN SANFTER BRAUSEREGEN MIT LUFTANGEREICHERTEN TROPFEN
- "WALKINDUSCHE"
- BADEWANNE
- FUSSBODENHEIZUNG
- + MODERNE HANDTUCHHEIZUNG
- HOCHWERTIGE SCHWARZE "HANS GROHE" ARMATUREN
- DIGITALE WC BEDIENUNG MIT LICHT (IDEAL FÜR DEN NÄCHTLICHEN WC-GANG OHNE LICHTBENUTZUNG)
- SOFTCLOSE WC



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Grundriss 2 Zi.



Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über
unseren unschlagbaren Verkaufsservice.
Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich
durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute
und unbebaute Grundstücke,
für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von
der Wertermittlung, über das objektorientierte
Marketing, bis zum Notartermin und der
Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab.
Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



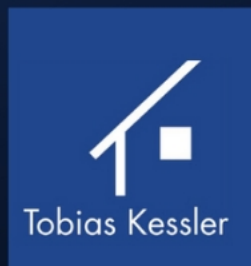
Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobilien



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Dont't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.