

**seltene Gelegenheit – 2 Wohnungen nebeneinander
2 x luxuriös sanierter, architektonisch modern und stilvoll
gestalteter 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:

2 x Eigentumswohnung

Zimmer:

**1 x 1 Zi. Eigentumswohnung
1 x 2 Zi. Eigentumswohnung**

Wohnfläche:

**ca. 95 m²
1 Zi.: ca. 34 m²
2 Zi.: ca. 61 m²**

Geschoss:	2. Obergeschoss von 3 Geschossen
Baujahr:	1974
Sanierungsjahr:	2025
Aufzug:	nein
Bezugsfrei:	beide Wohnungen sind bezugsfrei
Bad in 1 Zi.:	mit Walkin-Dusche, Waschbecken, Softclose-WC, Handtuchheizung und Lichtsystem
Bad in 2 Zi.:	mit Badewanne, Walkin-Dusche, Waschbecken, Softclose-WC, Fußbodenheizung + Handtuchheizung und Lichtsystem
Bodenbeläge:	Eichendielen, Fliesen
Einbauküche:	ja, 2 x hochwertig
Keller:	ja, zu jeder Wohnung gehört ein Keller
Balkon:	ja, 2x Südbalkon
Stellplatz:	ja, zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz
Besonderheiten:	- 2 Wohnungen nebeneinander sind sehr selten - architektonisch modern und luxuriös saniert
Hausgeld:	nur 160,- € pro Monat inkl. Stellpl. - 1 Zi. Wohnung nur 235,- € pro Monat inkl. Stellpl. - 2 Zi. Wohnung

(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:

1 Zi. Wohnung:

Euro 190.000,- zzgl. € 6.000,- Stellplatz

2 Zi. Wohnung:

Euro 340.000,- zzgl. € 6.000,- Stellplatz

Zusammen:

Euro 530.000,- zzgl. € 12.000,- Stellplatz

zuzüglich vom Käufer zu bezahlende

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

Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Impressionsvideo:

<https://youtu.be/JTEdkP2XRdQ>

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 beide Wohnungen:



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

Wohnungstour 1 Zi.:



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

Wohnungstour 2 Zi.:



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

Onlineexposé:

<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.



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 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.



**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.
Vorkennntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Das 2 derartige, lichtdurchflutete Wohnungen direkt nebeneinander liegen, kann als absolute Besonderheit bezeichnet werden.

Somit sind verschiedene Wohnmöglichkeiten, wie z.B. das Wohnen in einer Wohnung und vermieten der anderen (Wohnen und Kapitalanlage), oder Wohnen in einer Wohnung und späteres vergrößern in eine große Wohnung (durch Wanddurchbruch) oder Wohnen mit separatem Wohnen eines heranwachsenden Jugendlichen, Vermieten beider Wohnungen als Kapitalanlage, etc. möglich.

Die hellen, lichtdurchfluteten, architektonisch stilvoll und modern gestalteten Wohnungen, welche hochwertig und luxuriös saniert wurden, befindet sich im 2. Obergeschoss eines 3-stöckigen Hauses in beliebter, zentraler Lage von Gundelfingen.

Zum Verkauf steht eine 1 Zi.-Wohnung sowie die angrenzende 2 Zi.-Wohnung.

Die 1 Zi.-Wohnung verfügt über eine geräumige Diele mit ausreichendem Platz für die Garderobe, ein hell und ruhig gelegenes Wohn- und Schlafzimmer mit offener Küche und Zugang zum großzügigen Südbalkon sowie ein modern gestaltetes Badezimmer, welches bereits mit Lichtsystem (Einbauspots) und hochwertigen Badmöbeln ausgestattet wurde.

Die 2 Zi.-Wohnung verfügt über eine geräumige Diele mit ausreichendem Platz für die Garderobe, ein hell und ruhig gelegenes Schlafzimmer, das ebenfalls hell und ruhige 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 in der 2 Zi.-Wohnung 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.

Das Badezimmer in der 1 Zi.-Wohnung wurde mit denselben Materialien erbaut.

Dieses verfügt allerdings über keine Badewanne und keine Fußbodenheizung.

Die „Walkin-Dusche“ verfügt über das gleiche Raindancesystem.

Das Bad verfügt zudem über das gleiche „Softclose-WC“ mit digitalem, beleuchtetem Drückersystem.

Der Schlafbereich in der 2 Zi.-Wohnung 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).

Beide Wohnbereiche wurden ebenfalls architektonisch stilvoll gestaltet.

Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Die Elektrik ist in beiden Wohnungen neu.

Die gesamten Wohn- und Schlafbereiche wurden mit Eichendielen (ca. 2,20 m lang) belegt.

Beide Wohnbereiche verfügen jeweils 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 heutigen, besten Standard.

Die Küchen wurden modern in Schwarz gehalten und verfügen neben allen Einbaugeräten auch über eine sog. „Antitouch“-Funktion.

Impressionen



**2 X LUXURIÖS SANIERTER,
ARCHITEKTONISCH STILVOLL UND MORDERN GESTALTETER
DESIGNWOHNTRAUM**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -2 ZI. WOHNUNG-

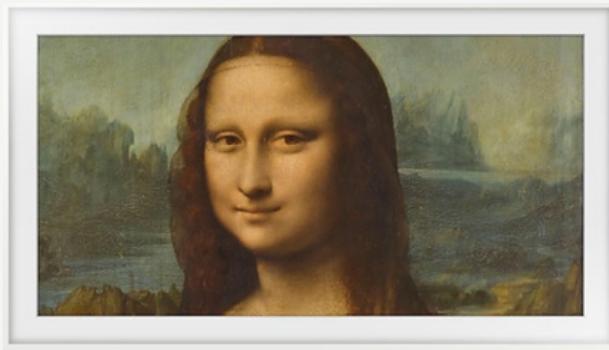
WOHN+ESSBEREICH



- 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



**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



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 -1 ZI. WOHNUNG-

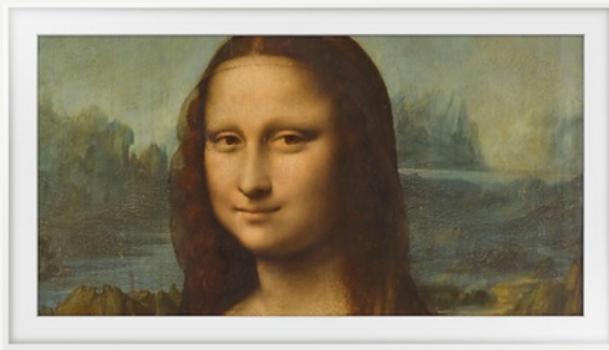
WOHN+ESSBEREICH



- 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
-1ZI. WOHNUNG-**

WOHN+SCHLAFBEREICH



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-1 ZI. WOHNUNG-**

**HOCHWERTIGE
EINBAUKÜCHE**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

**HIGHLIGHTS UND
MODERNES DESIGN VEREINT
-1 ZI. WOHNUNG-**

GERÄUMIGER SÜDBALKON



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -1 ZI. WOHNUNG-

LUXURIÖSES BADEZIMMER

- "HANS GROHE RAINDANCE " (DECKENINSTALLATION)

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



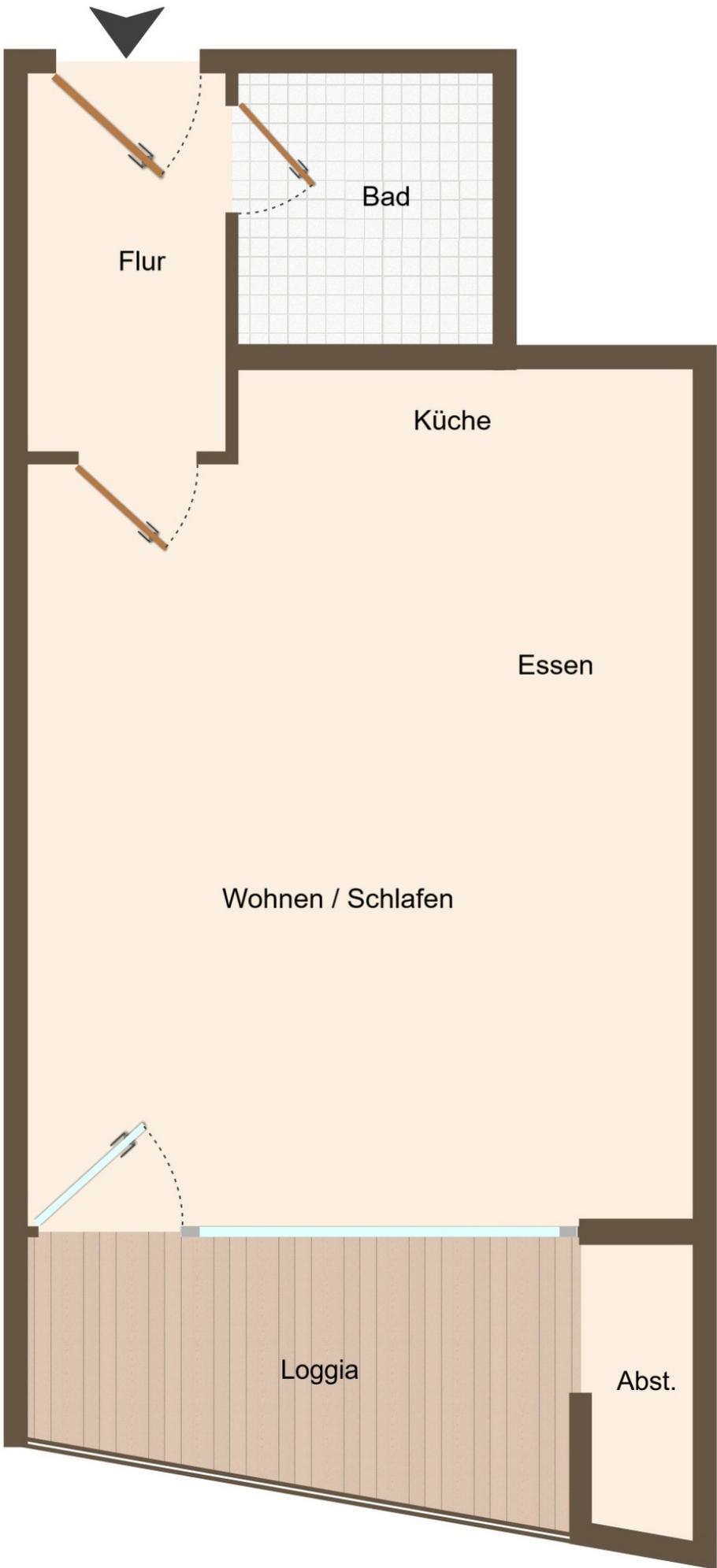
HIGHLIGHTS UND MODERNES DESIGN VEREINT -1 ZI. WOHNUNG-

LUXURIÖSES BADEZIMMER

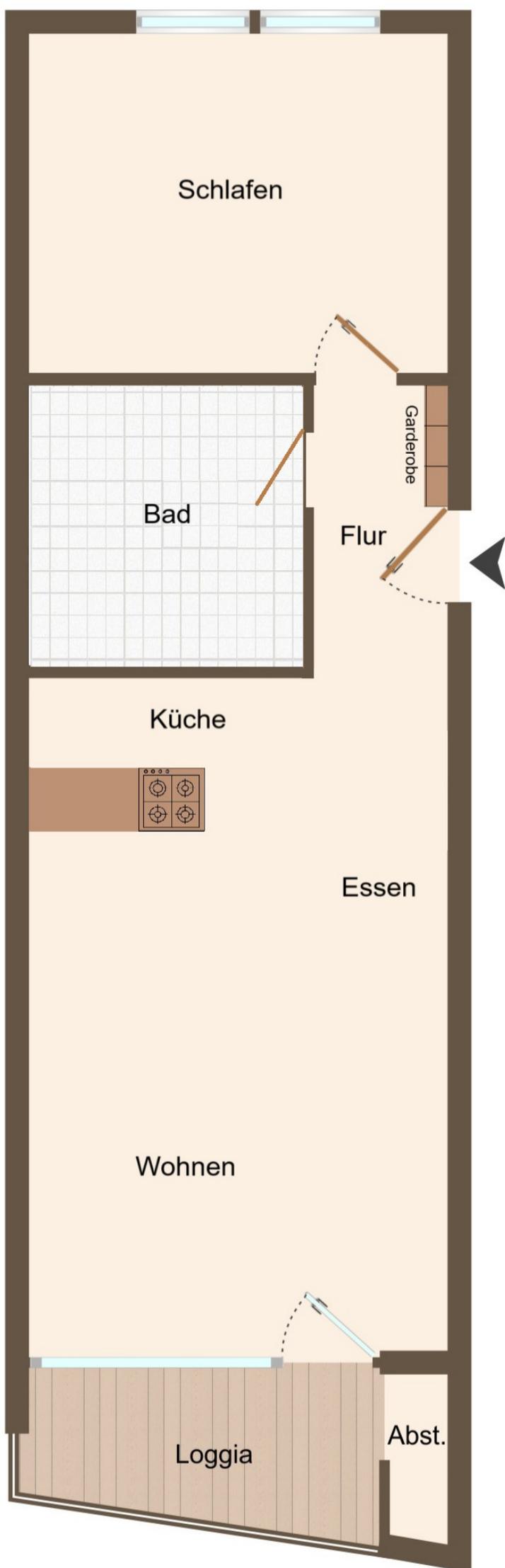
- "HANS GROHE RAINDANCE " (DECKENINSTALLATION)

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

Grundriss 1 Zi.



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



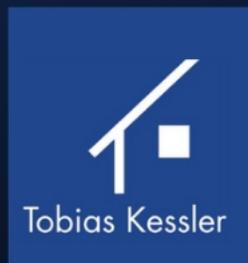
Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobilien



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

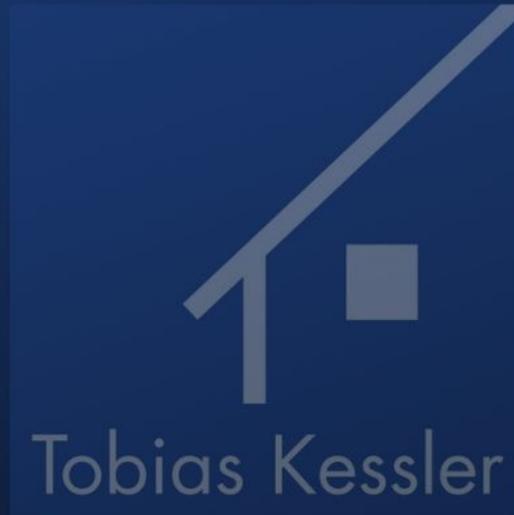
www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.