

Preisreduzierung - Obergeschosswohnung mit Balkon und  
Garage in Feldrandlage

Etagenwohnung

📍 Im Vogelgesang 38

📍 76756 Bellheim

## Eckdaten

Immobilienart	Etagenwohnung	Garagenanzahl	1
Kaufpreis	225.000 €	Stellplatzanzahl	1
Hausgeld	221 €	Vermietet	Ja
Heizkosten pro Monat	56 €	Verfügbar ab	vermietet
Wohnfläche	ca. 75,6 m <sup>2</sup>	Personenaufzug vorhanden	Nein
Kellerfläche	ca. 6,2 m <sup>2</sup>	Zustand	Gepflegt
Zimmer	3,5	Rollladen vorhanden	Ja
Baujahr	1992	Lageart	Ortslage
Bodenbelag	Fliesen	Provision (Käufer/Mieter) inkl. MwSt	3,57%
Bodenbelag	Laminat	Kennung	7903
Ausstattung Bad	Badewanne		
Ausstattung Bad	Dusche		
Ausstattung Bad	Fenster		
Stellplatztyp	Außenstellplatz		

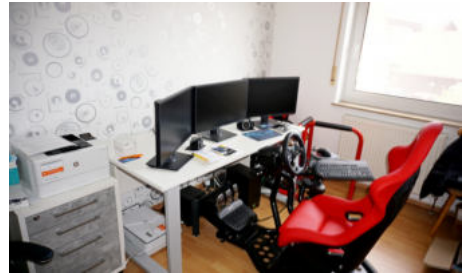
# Galerie



Hauseingang



Wohnungsflur I



Kinder-, Gästezimmer oder Büro



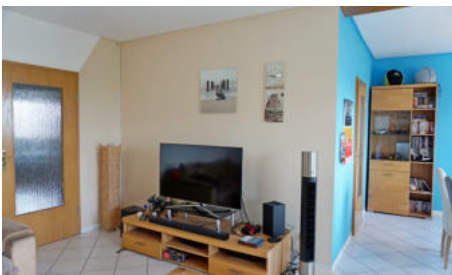
Tageslichtbadezimmer I



Tageslichtbadezimmer II



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II



Wohnzimmer III



Esszimmer I



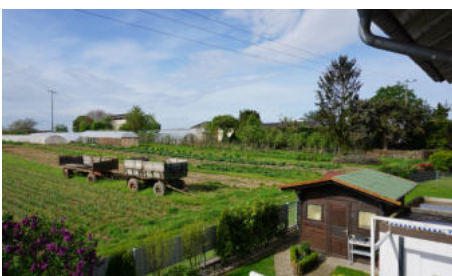
Esszimmer II



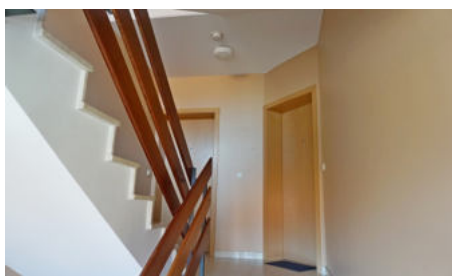
Küche I



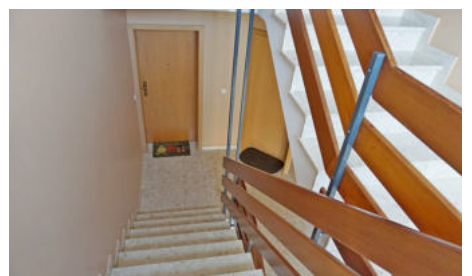
Blick vom Balkon I



Blick vom Balkon II



Treppenhaus I



Treppenhaus II



Hausansicht vorne I



Hausansicht vorne II



Hausansicht und Garage I



Abschließbare Einzelgarage

---

## Über die Immobilie

---

Die zum Verkauf stehende Etagenwohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem ruhigen Wohnhaus mit nur 7 Parteien in Feldrandlage. Sie ist seit dem 01.11.2014 an eine ruhige Einzelperson vermietet. Das Mietverhältnis ist nicht gekündigt.

Links vom Eingangs- und Dielenbereich befinden sich das Kinder- und das Elternschlafzimmer. Das Kinderzimmer wird derzeit als Homeoffice genutzt. Direkt neben dem Schlafzimmer grenzt das Tageslichtbadezimmer an. Hier findet man neben einer Badewanne auch eine Dusche mit einer Duschtrennung aus Glas. Ein Waschbecken, ein Waschmaschinenanschluss sowie das WC finden ebenfalls ihre festen Plätze im Bad.

Über die rechte Flurseite geht man in das helle Wohn- und Esszimmer. Von hieraus hat man Zugang auf den Balkon mit freiem Ausblick auf das Feld. Der Balkon ist

nach Süden ausgerichtet, und lädt zum relaxen in der Sonne ein. Vom Essbereich geht es auch direkt in die angrenzende Küche. Die vorhandene Einbauküche ist dem Mieter und wird nicht mit verkauft werden.

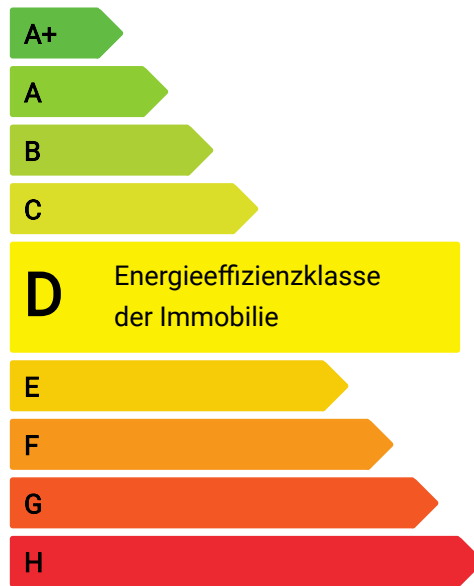
Zu der Wohnung gehört ein verschließbarer Kellerraum, ein Kellerraum um die Fahrräder vom Haus abstellen zu können, ein Wäschetrockenraum fürs Haus, sowie eine abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Vor der Garage kann noch zusätzlich geparkt werden.

Erwähnt muss auch noch werden, dass die Heizungsanlage im Sommer 2018 bereits ausgetauscht wurde, und somit das Thema "Heizungsaustausch" für die nächsten Jahre als erledigt ist.

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber, eine Haftung hierfür kann daher nicht übernommen werden.

## Angaben zum Energieausweis

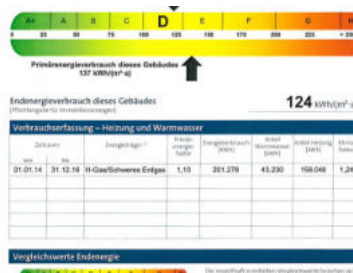
Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	124 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	D
Ausweis erstellt am	10.09.2018
Ausweis gültig bis	10.09.2028



## Grundrisse



Grundriss digital



Energieausweis

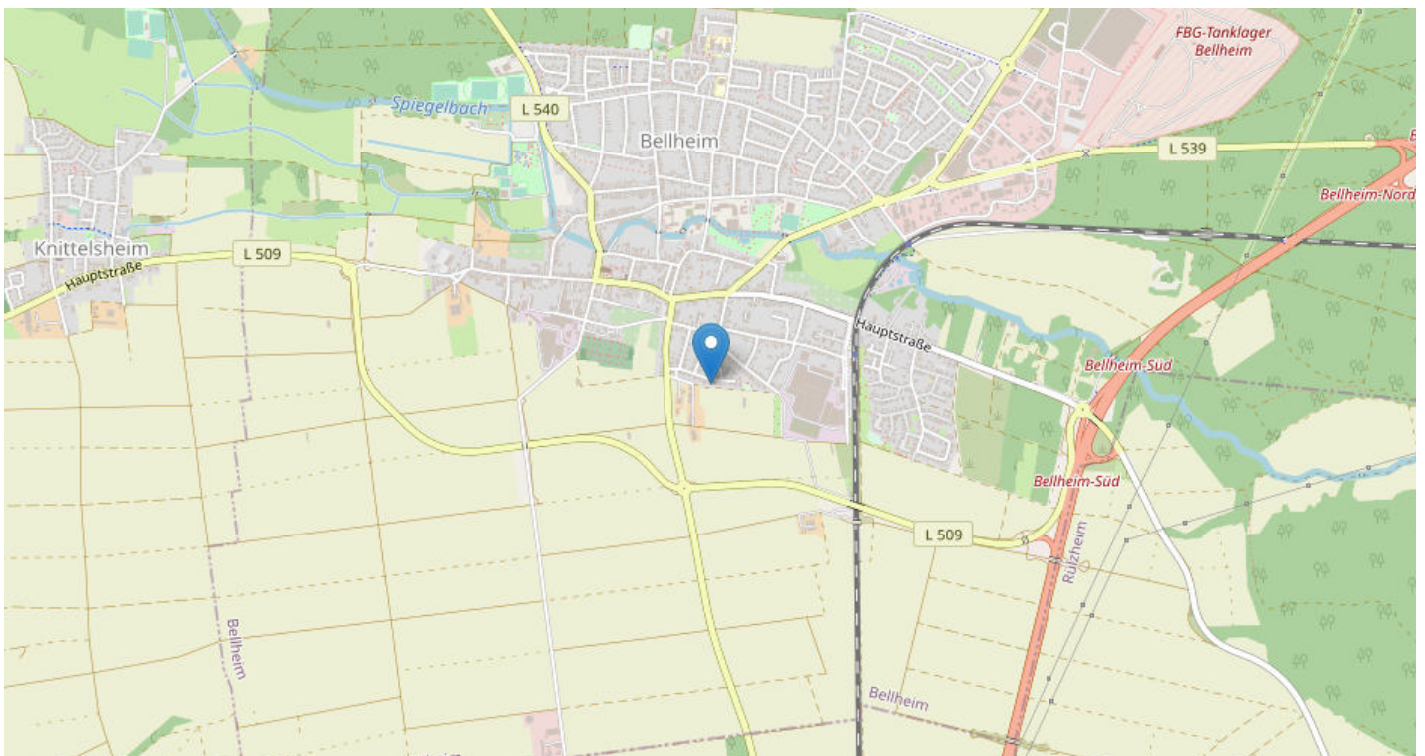
## Ausstattung

- Heizungstausch in 06/2018
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- helle Fliesenböden im Flur, Bad und Küche
- Laminatfußböden in den beiden Schlafzimmern
- Balkon mit freier Sicht aufs Feld - Südausrichtung
- Einzelgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Wohnung ist seit 2014 vermietet
- ruhige Feldrandlage

## Umfeld der Immobilie

Willkommen in Bellheim! Werden Sie Teil einer Gemeinde die keine Wünsche offen lässt. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Sport- und Freizeitvereine warten auf Sie. Fußball, Leichtathletik, Turnen oder Tennis sind nur ein kleiner Auszug aus dem gesamten Angebot. Lernen Sie auch die Wanderwege im Bellheimer Wald sowie das große Freibad kennen. Im örtlichen Planetarium staunen Jung und Alt bei den Vorträgen und Führungen die das Weltall zum Greifen nah scheinen lassen. Natürlich finden Sie hier auch

vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Ob Sie nun Bekleidung, Handwerker, Elektroartikel, Schreib- und Spielwaren suchen oder auch einfach nur den Kühlschrank füllen möchten. All dies ist nur ein Spaziergang entfernt. Ob Allgemeinmediziner, Kinder- oder Zahnärzte. Zusammen mit zahlreichen Apotheken und Orthopäden sorgen diese für Ihre Gesundheit. Für das Leibliche Wohl finden sie Restaurants oder einfach eine gemütliche Kneipe zum Verweilen.



---

## Sonstiges

---

Wohnflächenberechnung:

77,97 m<sup>2</sup>

06,27 m<sup>2</sup> Eingangs-/Dielenbereich

02,34 m<sup>2</sup> abzgl. 3 % Putz

09,56 m<sup>2</sup> Kinderzimmer

13,07 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

-----  
75,60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

24,65 m<sup>2</sup> Wohnzimmer

08,52 m<sup>2</sup> Essbereich

06,20 m<sup>2</sup> Küche

05,55 m<sup>2</sup> Tageslichtbadezimmer

03,15 m<sup>2</sup> Balkon

-----

Bitte senden Sie uns bei Interesse für nähere Informationen oder Besichtigungstermine eine Anfrage, sodass uns Ihre Kontaktdaten vorliegen.

Sobald wir Termine mit den Mietern der Wohnung abgesprochen haben, nehmen wir mit Ihnen Kontakt auf.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.



**Herr Dani Matz**  
Ansprechpartner

+49 7272 9549350  
[kauf@immopartnerbellheim.de](mailto:kauf@immopartnerbellheim.de)