

Seniorengerecht in Hechingen: Barrierefreie
Stadtwohnung mit großer Terrasse, Aufzug, TG –
Bj. 2016







Eckdaten

Wohnfläche	ca. 97 m ²
Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	412,00 €
Instandhaltungsrücklagen	261.146,00 €
Verfügbar ab	nach Absprache
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

Beschreibung

Es gibt Wohnungen, bei denen man beim Eintreten sofort spürt, dass hier alles stimmt. Diese gehört dazu. Helle Räume, großzügige Schnitte, alles auf einer Ebene und eine Terrasse, die eher an ein Haus erinnert als an eine Wohnung.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit über 30 m². Eine große Fensterfront holt das Tageslicht herein und führt Sie schwellenlos hinaus auf die Terrasse. Hier ist Platz für die lange Tafel mit Freunden ebenso wie für den ruhigen Sonntagmorgen auf dem Sofa. Direkt daneben liegt die Küche als eigener Raum, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche in zeitlosem Creme, kombiniert mit einer warmen Holzarbeitsplatte.

Das Schlafzimmer mit 16 m² bietet Raum für ein großes Bett und viel Stauraum. Das zweite Zimmer eignet sich ebenso als Gästezimmer wie als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist ein echtes Wohlfühlbad mit Tageslicht, Badewanne und zusätzlicher bodengleicher Dusche, in die Sie ohne Stufe treten. Ein separates Gäste-WC, ein eigener Abstellraum und eine großzügige Diele vervollständigen den durchdachten Grundriss.

Besonders angenehm ist der Komfort im Alltag. Ein Aufzug bringt Sie von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür, ganz ohne Treppe, auch mit vollen Einkaufstaschen oder dem Kinderwagen.

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33-9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27-9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Innerhalb der Wohnung gibt es keine einzige Stufe, die Räume sind großzügig erschlossen und lassen sich gut mit Möbeln oder Gehhilfe passieren.

Der Star aber ist die Terrasse. Mit rund 41 m², teilweise überdacht und zur ruhigen Grünseite ausgerichtet, ersetzt sie den Garten, ohne dass Sie je einen Rasen mähen müssten. Um Außenpflege und Winterdienst kümmert sich die Gemeinschaft, das ist über das Hausgeld geregelt.

Ein Zuhause also, das mitwächst: komfortabel für Familien, ideal für Paare und so geschnitten, dass Sie auch in zwanzig Jahren noch unbeschwert darin leben.

Lage

Hechingen liegt im Zollernalbkreis am Fuß der Schwäbischen Alb, überragt von der Burg Hohenzollern, dem Wahrzeichen der Region. Rund 19.000 Menschen leben in einer Stadt, die städtische Versorgung und überschaubare Größe auf angenehme Weise verbindet.

Die Wohnanlage liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, umgeben von Einfamilienhäusern, Grünflächen und altem Baumbestand. Vor der Terrasse öffnet sich eine große Rasenfläche. Verkehrslärm spielt hier keine Rolle, und doch sind Sie in wenigen Minuten mitten in der Stadt.

Gerade für alle, die kurze Wege schätzen, ist die Lage ideal. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Nähe, das Krankenhaus Hechingen ist in wenigen Minuten erreicht. Die Innenstadt mit Geschäften, Cafés und Wochenmarkt liegt gleich um die Ecke. Vieles lässt sich zu Fuß erledigen, und wer das Auto braucht, holt es trocken und eisfrei aus der Tiefgarage.

Familien finden Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis zum Gymnasium im Ort. Pendler schätzen Hechingen seit Jahren: Über die B 27 erreichen Sie Tübingen in rund 25 km, der Großraum Stuttgart liegt etwa 65 km entfernt. Der Bahnhof Hechingen verbindet die Stadt mit Tübingen, Balingen und Albstadt.

Wer die Natur sucht, ist ebenso richtig. Wanderwege und Radwege führen direkt auf die Schwäbische Alb und hinauf zur Burg Hohenzollern. Freibad, Sportvereine und das römische Freilichtmuseum Villa Rustica runden das Angebot ab.

Hinzu kommt, dass in Hechingen seit Jahren deutlich weniger gebaut wird, als nachgefragt wird. Moderne Wohnungen mit Aufzug, Tiefgarage und dieser Energieeffizienz sind hier die Ausnahme, nicht die Regel.

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33-9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27-9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Eine Lage, die Ruhe, kurze Wege und eine starke Anbindung miteinander verbindet, und die genau deshalb dauerhaft gefragt bleibt.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnanlage wurde 2016 in moderner Massivbauweise errichtet, mit gemeinsamer Tiefgarage und Aufzug. Geheizt wird über ein hauseigenes Blockheizkraftwerk, das Wärme und Strom zugleich erzeugt. Das Ergebnis ist Energieeffizienzklasse A mit einem Endenergiebedarf von nur 49,0 kWh/(m²·a). Eine kontrollierte Lüftungsanlage sorgt für frische Luft.

Die Wohnung liegt vollständig auf einer Ebene, Stufen gibt es keine. Der Aufzug erschließt alle Geschosse von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür. Das Bad bietet Tageslicht, eine Badewanne und zusätzlich eine bodengleiche Dusche hinter Glas. Diele und Flur sind großzügig bemessen, der Zugang zur Terrasse erfolgt schwellenlos.

Die Wohnräume sind mit einem hellen Holzboden ausgelegt, Diele, Küche und Bäder mit großformatigen Fliesen. Die hochwertige Einbauküche wird mitverkauft. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz sowie Fahrradraum und Trockenraum.

- Wohnfläche ca. 95 m², Terrasse rund 41 m²
- 3 Zimmer, separate Küche, Bad, Gästebad, Diele und Abstellraum
- Baujahr 2016, moderne Massivbauweise
- Komplett auf einer Ebene, keine Stufen in der Wohnung
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür
- Bodengleiche Dusche hinter Glas, zusätzlich Badewanne
- Bad und Gäste-WC mit eigenem Fenster
- Schwellenloser Zugang zur Terrasse
- Großzügige Diele und breiter Flur
- Heller Holzboden in den Wohnräumen, Fliesen in Diele und Bad
- Hochwertige Einbauküche, wird mitverkauft
- Terrasse teilweise überdacht, zur Grünseite
- Eigener Kellerraum, Fahrradraum und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung
- Außenpflege und Winterdienst inklusive
- Heizung über hauseigenes Blockheizkraftwerk mit Erdgas
- Energiebedarfsausweis, 49,0 kWh/(m²·a), Klasse A, gültig bis 18.04.2027

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

- Bezugsfrei nach Vereinbarung

Sonstige Angaben

Wir bieten dieses Objekt im Alleinauftrag an und senden Ihnen auf Anfrage gerne ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Bildern zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir als Makler der Immobilie lediglich die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen und Objektunterlagen weitergeben und keine eigenständige technische oder bauliche Prüfung der Immobilie vorgenommen haben. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, potenzielle Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden sowie sonstige bauliche Mängel. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben und Objektunterlagen übernehmen wir daher nicht. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Einwilligung der Fa. Kirsten Immobilien e.K. nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der genannten Provision.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sowie die Objektunterlagen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers beruhen und ohne Gewähr weitergegeben werden. Wir empfehlen Kaufinteressenten ausdrücklich, die Immobilie eigenständig zu überprüfen, um den Zustand und mögliche Mängel selbstständig zu bewerten.



Grundriss 3D