



WOHN(T)RÄUME  
BARDENS IMMOBILIEN

4 Zi. Eigentumswohnung, Dachgeschoss mit separatem Eingang  
Herrschaftsgärten 6 in 75446 Wiernsheim

Tel: 07042 – 35 970 74  
Fax: 07042 – 35 970 77  
Mobil : **0174 – 91 38 638**  
info@bardens-immobilien.de  
www.bardens-immobilien.de

Objekt: Zentral gelegene 4 Zimmer Eigentumswohnung in 75446 Wiernsheim

Highlights: 4 Zimmer Eigentumswohnung mit separatem Eingang, großer Keller, abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz in zentrumsnaher Umgebung von Wiernsheim

Herzlich willkommen in der 4 Zimmer großen gemütliche Dachgeschosswohnung im dritten Stock eines Mehrfamilienhauses. Auf ca. 103 m<sup>2</sup> genießen Sie die Vorteile einer Dachgeschosswohnung mit einem wunderschönen Blick über Wiernsheim. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren immer wieder aufwendig renoviert. Neben der Einbauküche besticht die Wohnung insbesondere durch ein großzügiges Wohn – Esszimmer mit großem Balkon, einem Elternschlafzimmer und zwei gleich großen Kinderzimmern. Ein kleiner Abstellraum gehört auch zu der Wohnung. Das innenliegende Bad wurde 2015 modernisiert. Die Wohnung ist in den Wohnräumen mit Laminat ausgelegt (unter dem Laminatboden im Wohnzimmer befindet sich ein Echtholzparkett). Küche, Gäste WC und Bad sind gefliest. Außerdem gehören zu der Wohnung ein großer Keller (ca. 15m<sup>2</sup>) und ein Tiefgaragenstellplatz.

In den letzten Jahre wurden folgende Renovierungen durchgeführt:  
2015: Bad komplett, Rauchmelder, Fenster Schlafzimmer, Fassade Laubengang  
2014: Gäste WC (Eingangsbereich), Fenster und Balkontür inkl. Abdichtung  
2011: Vorbereitung Gasheizung (d.h. eine Gasleitung muss in die Wohnung gelegt werden)  
2009: Balkonplatten erneuert  
2007: Sanierung Flachdach

**Baujahr:** 1974

**Wohnfläche:** ca. 103 m<sup>2</sup>

**Heizung:** Nachtspeicher

**Energieausweis:** 106,2 kWh

**Bezug:** ab März 2017

**Kaufpreis:** 169.000 €

Wiernsheim hat alle Geschäfte des täglichen Bedarf, sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde zwischen A 8 (6 km) und B 10 (8 km) und der Nähe zu den Ballungszentren Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim ist Wiernsheim sehr zentral gelegen.

Courtage : 4,76 % berechnet aus dem Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. und ist beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Freistellungsklausel: Alle Angaben sind auf Grundlage der Informationen die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Wir haben diese nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten



**WOHN(T)RÄUME**  
BARDENS IMMOBILIEN

Tel: 07042 – 35 970 74  
Fax: 07042 – 35 970 77  
Mobil : **0174 – 91 38 638**  
info@bardens-immobilien.de  
www.bardens-immobilien.de



WOHN(T)RÄUME  
BARDENS IMMOBILIEN

Wohn - Esszimmer



Einbauküche



Bad



Gäste - WC

Tel: 07042 - 35 970 74  
Fax: 07042 - 35 970 77  
Mobil : **0174 - 91 38 638**  
info@bardens-immobilien.de  
www.bardens-immobilien.de



Umgebung



Balkon



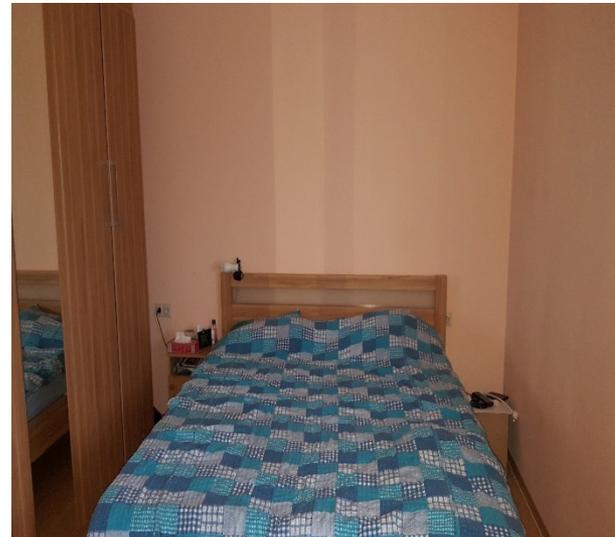
WOHN(T)RÄUME  
BARDENS IMMOBILIEN



Kinderzimmer



Abstellraum



Schlafzimmer

Tel: 07042 – 35 970 74  
Fax: 07042 – 35 970 77  
Mobil : **0174 – 91 38 638**  
info@bardens-immobilien.de  
www.bardens-immobilien.de

