



# Helle, barrierefreie 2-Zi-Wohnung, großer Garten & Terrasse

71083 Herrenberg, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: N-22001/G1/E2/Eh3



Wohnfläche ca.: **63,60 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **470.000 EUR**





## Helle, barrierefreie 2-Zi-Wohnung, großer Garten & Terrasse

Objekt ID	N-22001/G1/E2/Eh3
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Schliffkopfstraße 5 71083 Herrenberg
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	63,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	Frühjahr 2025
Ausstattung / Merkmale	barrierefrei, Betreutes Wohnen, Flachdach, Fliesenboden, Keller, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Seniorengerecht
Hausgeld	350 EUR
Kaufpreis	470.000 EUR





## Objektbeschreibung

Für Hobbygärtner & Gartenfreunde: Stilvolle & helle 2-Zimmer-Wohnung mit Ostterrasse & ca. 80 m<sup>2</sup> großem eigenen Garten.

- Lichtdurchfluteter, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Ostterrasse mit Garten und Zugang vom Wohn- & Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Schrankfläche
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher, gefliester Dusche
- Zusätzlichem Handtuchheizkörper & Waschmaschinen-Anschluss
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung

### UNABHÄNGIG LEBEN UND RUNDUM VERSORGT SEIN.

Moderne Senioren-Wohnungen für ein bequemes, sicheres und selbstbestimmtes Wohnen - bis ins hohe Alter.

Der Gedanke "Unabhängig leben und rundum versorgt sein" steckt in jedem Detail dieses Wohnprojekts. Das Konzept dieses Bauvorhabens sieht vor, die individuelle Selbständigkeit im Alter zu erhalten und bei Bedarf Unterstützung und Hilfe zu bieten. Moderne und barrierefreie Wohnungen in Kombination mit Serviceleistungen erleichtern den Alltag und machen das Leben entspannter und selbstbestimmter. Wir laden Sie herzlich ein, alle Vorteile dieses Projektes kennenzulernen – und freuen uns auf Sie.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ermöglichen es, möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben und gleichzeitig in einer Hausgemeinschaft integriert zu sein ohne dabei auf die Privatsphäre verzichten zu müssen. Barrierefrei erreichbare und nutzbare Wohnungen, ein heller Gemeinschaftsraum und ein schön gestaltetes Foyer fördern Begegnungen und das soziale Miteinander.

Auch als Kapitalanlage geeignet: Betreute Wohnungen lassen sich aufgrund des hohen Bedarfs sehr gut vermieten & bei Bedarf können Sie später selbst einziehen. Heute schon an Morgen denken!

## Ausstattung

- Zentrale Lage in der Schwarzwaldsiedlung
- 22 betreute Wohnungen
- Moderne Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- 55 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochwertige Ausstattung, wie z.B. elektrische Rollläden, 3-fach Verglasung, bodengleiche geflieste & rollstuhlgerichte Dusche, elektrische Handtuchheizkörper, Echtholzparkett, Video-Gegensprechanlage etc.
- Barrierefreiheit und überbreite Aufzüge
- 17 TG-Stellplätze & 5 Außenstellplätze
- Alle Stellplätze mit E-Ladestation





- Fahrradstellplätze mit E-Ladestation
- Betreuungs- und Pflegeangebote durch Pensum Med Mobil
- Gemeinschaftsraum und -terrasse als Stätte der Begegnung
- Fertigstellung: voraussichtlich. 2024
- Wohnvoraussetzung: 60 Jahre Plus oder 60% Behinderungsgrad oder Pflegebedürftigkeit
- Inklusive moderner Einbauküche mit Elektrogeräten (Küchenwahl durch Graf Wohnbau) oder erstklassige Sonderkonditionen für die Traumküche bei unseren regionalen Küchenpartnern
- Als Kapitalanlage geeignet: Ideal zu Vermieten und später bei Bedarf selber einziehen
- Schlüsselfertig zum Festpreis
- Provisionsfrei

## Sonstiges

### PROVISIONSFREI!

Rund-um-Service bei der Graf Wohnbau GmbH: Wir unterstützen Sie bei der Vermietung Ihrer Kapitalanlage und beim Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie.

### SERVICE PLUS:

- Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten (Nach Wahl der Firma Graf Wohnbau)
- Sonderkonditionen für Ihre Traumküche bei unseren Küchenpartnern aus der Region
- Rund-um-Service bei der Graf Wohnbau GmbH: Wir unterstützen Sie auch gern bei der Vermietung Ihrer Kapitalanlage und beim Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie.
- Wir unterstützen Sie mit unseren Kooperationspartnern rund um den Ein- & Umzug

Bei den Bildern, Animationen und Grundrissen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	78,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C





## Lage

Kommt jedem sehr gelegen.

Alles was Sie brauchen finden Sie fast vor Ihrer Haustüre. Nur ein paar Schritte und Sie sind da. Für den kleinen Einkauf oder den großen Genuss.

Herrenberg hat ca. 33.000 Einwohnern, liegt direkt an der Autobahn A81 und ist von viel Grün umgeben. Aufgrund der sehr guten Anbindung zum Nahverkehrsnetz ist auch ohne Auto eine hohe Mobilität gewährleistet. Herrenberg verbindet den Flair einer mittelalterlichen Altstadt mit einer modernen Stadt. Die Mitmachstadt liegt im Herzen des Gäus und am Rande des Schönbuschs und bietet unzählige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Mit seinem Marktplatz, den vielen Geschäften in der Stadt und dem Hallen- und Freibad bietet Herrenberg ein breites Angebot an Kultur und Freizeit.

Bäcker: ca. 700 m

Supermarkt: ca. 750 m

Arzt: ca. 400 m

Apotheke: ca. 700 m

Bushaltestelle: ca. 450 m





Eingang



Nord-West-Ansicht



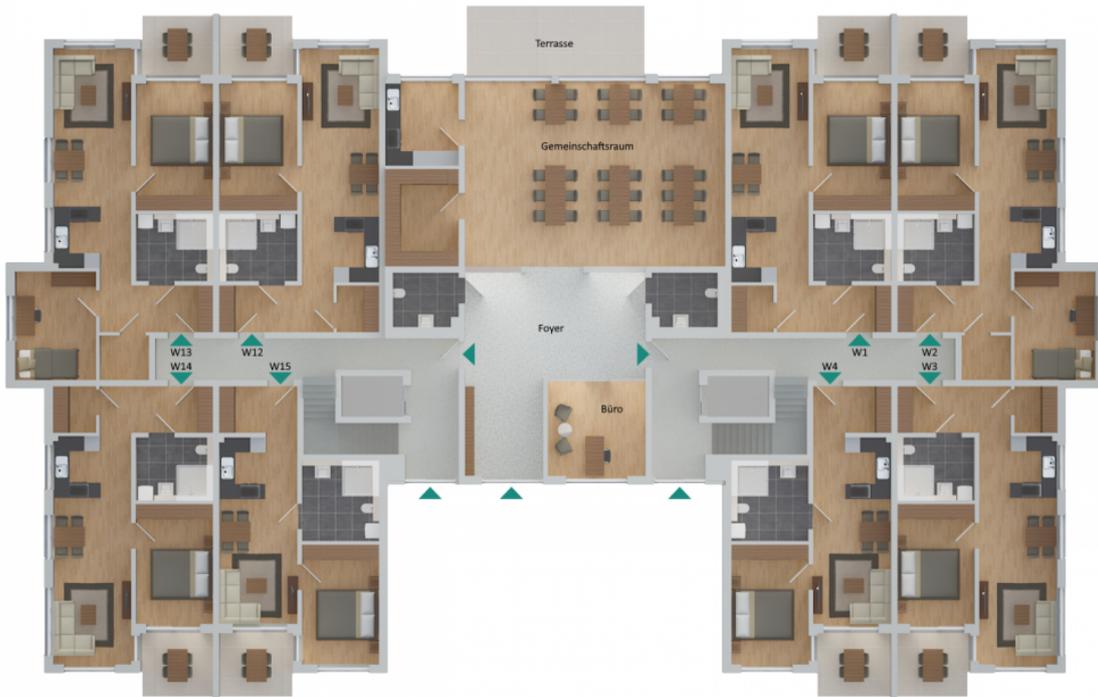
Schlafzimmer - Wohnung 7





# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Wohnung 3 - Haus 1





# Grundriss

Untergeschoss

