



# Schöne 2 Zimmer mit Westterrasse & eigenem Garten

71083 Herrenberg, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: N-22001/G2/E2/Eh1



Wohnfläche ca.: **65,17 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **485.000 EUR**





## Schöne 2 Zimmer mit Westterrasse & eigenem Garten

Objekt ID	N-22001/G2/E2/Eh1
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Schliffkopfstraße 5 71083 Herrenberg
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	65,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6,20 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	360 EUR
Kaufpreis	485.000 EUR





## Objektbeschreibung

Modern Wohnen PLUS Service im Alter

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit schöner West-Terrasse und eigenem Garten, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten können. In Kombination mit den Serviceleistungen des Betreibers können Sie sich sorgenfrei im Alter verkleinern und müssen sich nicht in Ihrem Alltag und Ihrer Lebensgestaltung einschränken lassen.

- Barrierefreie Wohnung
- Westterrasse und Garten (ca. 40m<sup>2</sup>)
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche & Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit großem Fenster & Zugang zur Terrasse
- Eingangsbereich mit Garderobennische & ausreichend Stellfläche
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Modernes Bad mit bodengleicher geliester Dusche & Handtuchheizkörper
- Waschmaschinen- und Trocknerplatz im Bad integriert
- Betreute Wohnanlage: Service & Unterstützung in Ihrer Wohnung möglich

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 & rollstuhlgerechte 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.

Die Graf Wohnbau GmbH unterstützt seit über 28 Jahren als kompetenter Partner in allen Fragen rund um Immobilien im Gäu. Gemeinsam mit Ihnen und unserem regionalen Partnernetzwerk, finden wir individuelle und zukunftsorientierte Lösungen.

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.





Schlafzimmer



Eingang



Nord-West-Ansicht



Kochen + Wohnen - Whg. 15





# Grundriss

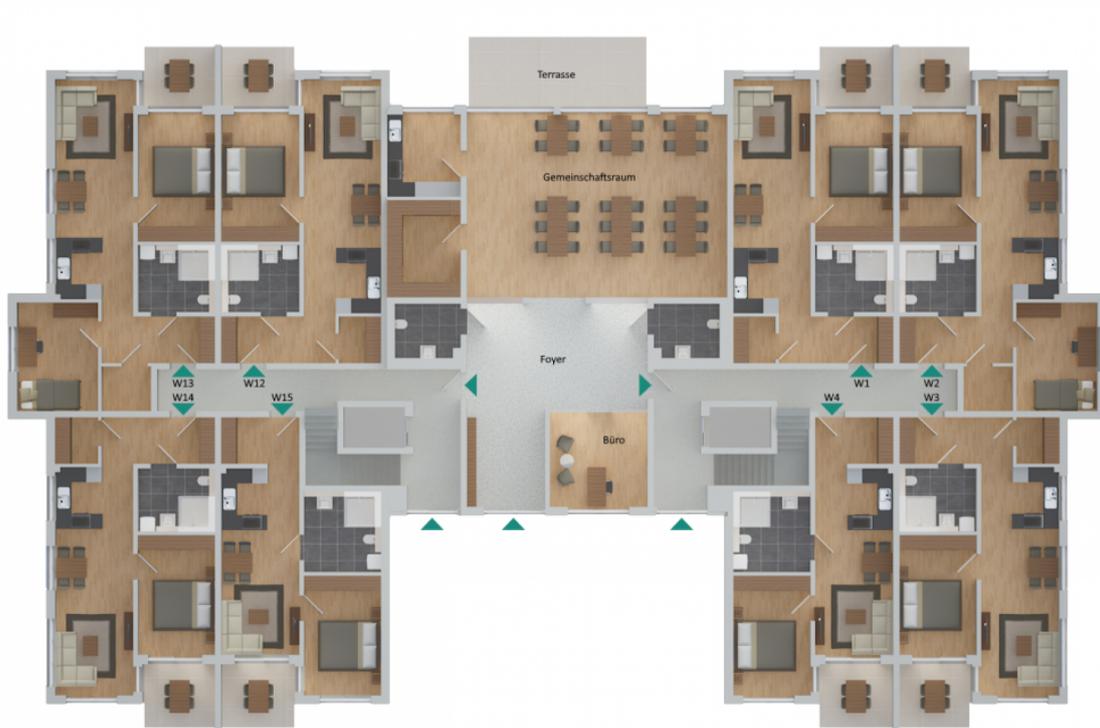
Wohnung 12 - Haus 2





# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Untergeschoss

