

# Ruhige Lage, große Fenster, Balkon, Stellplatz uvm. – Besondere Wohnung in Walzbachtal- Jöhlingen zu verkaufen!

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2526

Objektart Wohnung

Objekttyp Dachgeschoß

Kaufpreis 184.900,00 €

Stellplätze Ja

Provision 3,57 %

Wohnfläche 55.33 m<sup>2</sup>

Zimmer 2.0

Schlafzimmer Ja

Badezimmer Ja

Gäste WC Ja

Balkon Ja

Baujahr 2001



## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Sechsfamilienhaus und überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine durchdachte Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Eine Küchennische ist bereits vorgesehen – ideal für den Einbau einer Einbauküche ganz nach Ihren Vorstellungen. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den teilüberdachten Balkon mit schönem Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Bereits im Eingangsbereich der Wohnung bietet eine Nische Platz für eine praktische Garderobe. Das Schlafzimmer ist trotz der Dachschrägen gut geschnitten und bietet ausreichend Raum für ein gemütliches Zuhause.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch komfortabel ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktisches Extra für Besucher.

Zur Wohnung gehört ein eigener PKW-Außenstellplatz sowie ein abgeschlossener Kellerraum. Im Untergeschoss stehen Ihnen außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

## Objektlage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im beliebten Walzbachtaler Ortsteil Jöhlingen. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und einer gepflegten Nachbarschaft, ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahn-Anschluss liegt in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe, Bretten oder Bruchsal.

Auch für Autofahrer bietet die Lage Vorteile – über die nahegelegene B293 ist die Region bestens erschlossen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

## Ausstattung

Gäste WC

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Waschküche/Trockenraum
- Helle, freundliche Dachgeschosswohnung in einem 6-Familienhaus
- Komplett gefliest – pflegeleichte und moderne Boden- und Wandgestaltung
- Offener Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront für optimale Lichtverhältnisse
- Küchennische mit praktischem Fliesenspiegel – bereit für den Einbau einer Einbauküche
- Teilüberdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch
- Zusätzliches Gäste-WC
- Geräumiges Schlafzimmer trotz Dachschrägen
- Nische im Eingangsbereich – ideal als Garderobe nutzbar

- PKW-Außenstellplatz inklusive
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum und Fahrradkeller im Untergeschoss

## Sonstige Angaben

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden. Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Bitte behandeln Sie die hierin enthaltenen Informationen mit der gebotenen Diskretion. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist untersagt und kann schadenersatzpflichtig machen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gerne stellen wir Ihnen diese wirklich sehr besondere Wohnung persönlich vor!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Anna Gubonina

AnsprechparAnna Gubonina

tner

Email [anna.gubonina@fahnster-immo.de](mailto:anna.gubonina@fahnster-immo.de)

Telefon 07252 5639640

