

EXPOSÉ

Attraktive Penthouse Wohnung im Herzen von Nattheim! 100m² mit Blick über die Stadt!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 89564 Nattheim
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Hausgeld (ca.): 240,- €
Etage: 2
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

**Kaufpreis
€ 295.000,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

> Wohnung
> Nattheim
> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4926



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89564 Nattheim
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Kaufpreis	295.000,- €
Hausgeld (ca.)	240,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	101,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1972
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 14 Parteien-Haus in attraktiver Lage von Nattheim, direkt neben dem Naherholungsgebiet Ramenstein. Ca. 100m² Wohnfläche verteilen sich intelligent geschnitten auf 4 Zimmer.

Nach Zutritt findet sich ein zentraler Windfang, der gleichzeitig als Garderobe dient. Weiterhin findet sich ein zentraler Flur. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt danebenliegend findet

sich auch schon das Highlight der Wohnung, das große und Lounge-artige Wohn- und Esszimmer. Auf ca. 35 m² Wohnfläche finden sich zwei Bereiche, der Wohnzimmerbereich für eine gemütliche Couchlandschaft, sowie der Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse. Keine Terrasse wie Sie sich klassisch vorstellen, rund 75 m² Wohlfühloase zwischen Himmel und Erde, zwischen Wald und Stadt. Hier können Sie ihre Wohnung komplett umrunden, ohne störende Blicke der Nachbarschaft. Der Blick über ganz Nattheim ist garantiert, egal wo man hinschaut, egal von welcher Seite, es gibt immer etwas interessantes zu sehen. Jedes Familienmitglied findet hier seinen Wohlfühl- und Rückzugsort! Egal ob Sonnenbad im Freien, oder die Schattenseite mit einem Buch, hier verbringen Sie künftig einen Großteil ihrer Freizeit, das versprechen wir Ihnen! Für die kalten Monate wartet hier noch eine weitere Besonderheit, ein 7kw Holzofen im Wohnzimmer sorgt hier für knisternde Momente und eine behagliche Atmosphäre! Weiterhin findet sich in der Wohnung das Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC. Im hinteren Bereich findet sich dann schließlich das große Elternschlafzimmer sowie ein helles Kinderzimmer. Zusätzlich findet sich ein universell nutzbares Zimmer, dieses könnte als Home-Office, als Ankleide, Gästezimmer, oder eben als weiteres kleines Kinderzimmer genutzt werden. Praktischerweise findet sich auch eine Speise- und Vorratskammer.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum sowie eine KFZ-Einzelgarage mit neuem und elektrischem Tor, sowie einem weiteren Stellplatz direkt davorliegend. Weitere Wirtschaftsräume wie Fahrradkeller etc. finden sich ebenfalls im UG des Hauses. Auf der Sonnenterrasse wurde ein eigenes Balkonkraftwerk installiert welches ebenfalls im Angebot enthalten ist. Zudem findet sich ein praktischer u. elektrisch betriebener Lastenaufzug.

Die Wohnung eignet sich zum sofortigen Selbstbezug, bietet aber auch als Kapitalanlage eine solide Rendite. Die monatlichen Rücklagen für die Instandhaltung betragen ca. 95€. Der Stand der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.25 betrug satte 4980€ auf dieser Wohnung. Die Höhe des Wohngelds beträgt laut aktuellem Kenntnisstand monatlich ca. 240€. Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit, eine Penthauswohnung in dieser Lage und Größe wird nur sehr selten am Markt angeboten!

Lagebeschreibung:

Nattheim bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A7, sondern ist auch wohnsinnig zentral zwischen den Städten Aalen, Heidenheim, Nördlingen und Dillingen gelegen. Neben zahlreichen Supermärkten, Einzelhandel, Banken, Ärzten, Schulen finden sich auch tolle Naherholungsgebiete sowie ein breit gefächertes Spektrum von diversen Vereinen. Alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Baumarkt, Discounter, Bäckerei, Tankstelle, Apotheke und Fitnessstudio sind ebenso vorhanden und fußläufig erreichbar. Viele namhafte

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



Arbeitgeber der Region wie beispielsweise die Firmen Zeiss, Hartmann, Ziegler, Deutz-Fahr, Voith... sind in Kürze erreichbar!

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

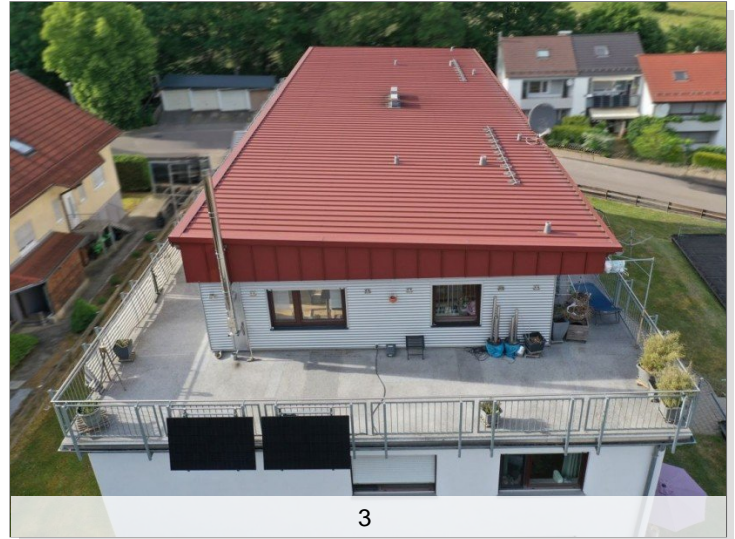
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

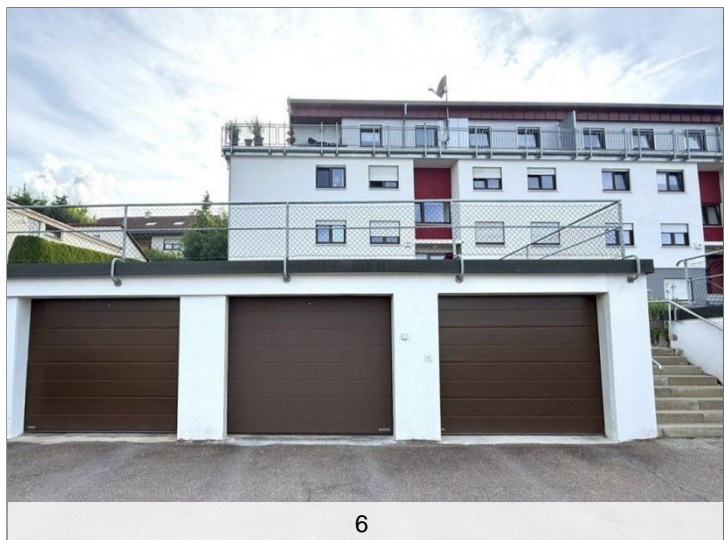
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



6



9



7



13



8

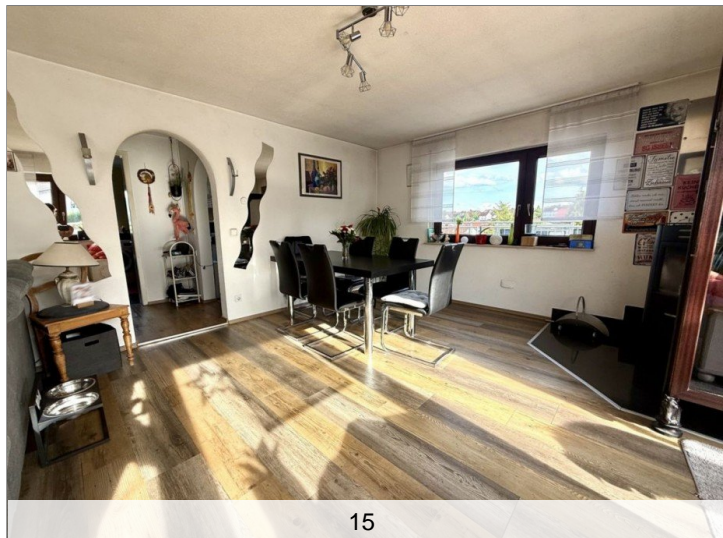


14

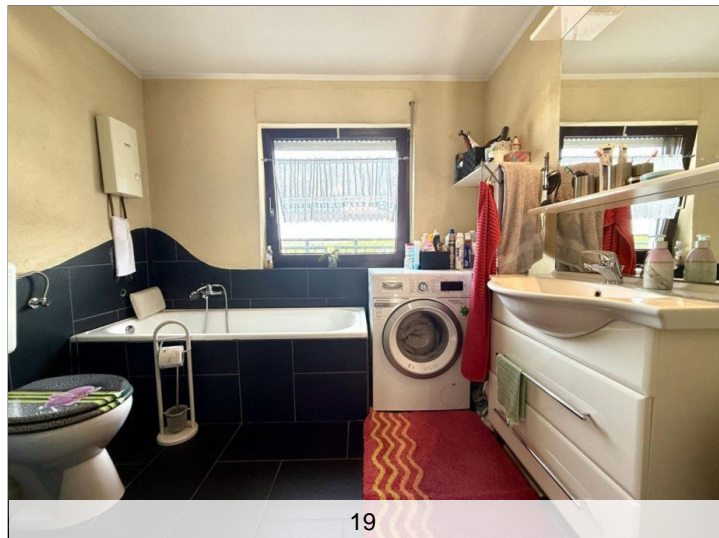
Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

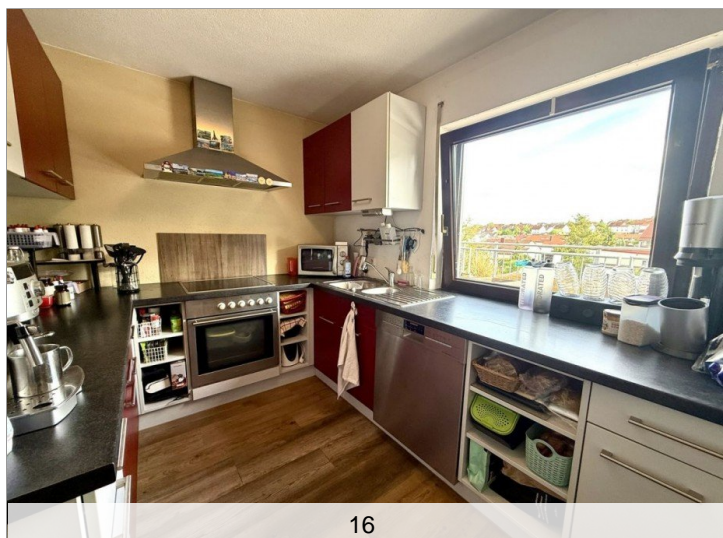
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



15



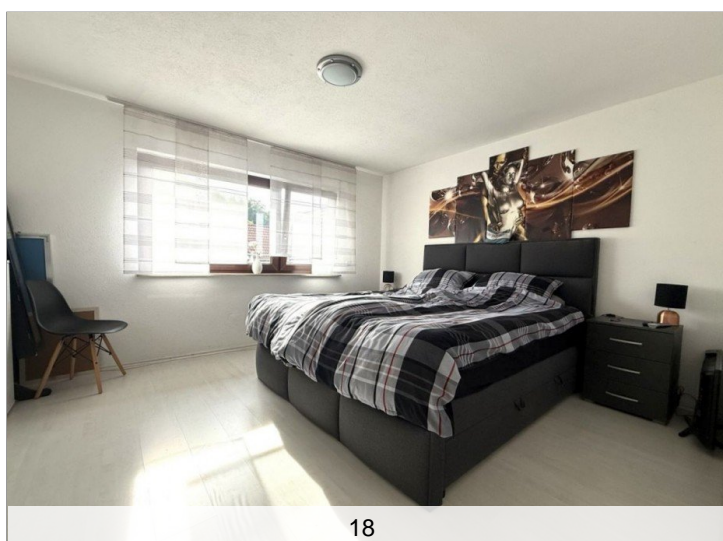
19



16



10



18

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



11



17



12



20

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



21



22

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



Grundriss

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nattheim
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4926



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.