71404 Korb

3 Zimmer, Südbalkon, Garage & Stellplatz – ein Gesamtpaket, das überzeugt!



Kaufpreis
250.000 €

Wohnfläche
70,8 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Salwat
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,8 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	216 €
Kaufpreis	250.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.07.2036
Endenergiebedarf	168.30
Primär-Energieträger	OEL

Austattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl Elektro
Heizungsart	Ofen Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Breitbandzugang	GLASFASER

Objekt-Titel

3 Zimmer, Südbalkon, Garage & Stellplatz – ein Gesamtpaket, das überzeugt!

Lage-Beschreibung

Korb ist eine attraktive Gemeinde mit rund 11.500 Einwohnern und liegt ca. 14 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart sowie lediglich etwa vier Kilometer von Waiblingen entfernt. Korb zeichnet sich durch die reizvolle Lage zwischen den Weinbergen des Korber Kopfs, des Hörnleskopfs und des Kleinheppacher Kopfs sowie durch einen hohen Wohn- und Freizeitwert aus.

Online-ID:
NFXMBHAT

Objekt-Nr.:
MS156ETW

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Familien finden in Korb ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot. Neben mehreren Kindertageseinrichtungen verfügt die Gemeinde über eine Gemeinschaftsschule mit drei Standorten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Waiblingen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in Korb hervorragend gewährleistet. Im lebendigen Ortskern stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen für die gesundheitliche Versorgung sind ebenfalls vor Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung vorhanden.

Für die Freizeitgestaltung bietet Korb eine besonders hohe Lebensqualität. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen, Spielplätze sowie ein Hallen- und Freibad sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Die umliegenden Weinberge und Streuobstwiesen laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Auch kulturell hat Korb einiges zu bieten – von Veranstaltungen in der Alten Kelter bis hin zu den traditionellen Wein- und Kelterfesten.

Verkehrstechnisch profitiert Korb von seiner Nähe zu Waiblingen und Stuttgart. Über die B14 besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Korb regelmäßig mit dem Bahnhof Waiblingen und weiteren umliegenden Gemeinden, sodass auch die Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz komfortabel möglich ist.

FAZIT: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung und Schulen, Freizeit und Erholung oder Verkehrsanbindung – Korb verbindet die Vorzüge einer gewachsenen und familienfreundlichen Gemeinde mit der Nähe zum Wirtschafts- und Lebensraum Stuttgart. Die reizvolle Landschaft des Remstals und die ausgeprägte Weinbaukultur verleihen dem Standort zusätzlich einen besonderen Charme.

Die Immobilie selbst? Sie befindet sich in einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Umfeld von Korb. Die Lage bietet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Lebens, vieles davon auch fußläufig innerhalb weniger Minuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- drei Zimmer
- Bodenbeläge: Vinyl und Fliesen
- teilweise Holzdeckenverkleidungen
- Kunststofffenster, zweifach verglast (BJ 1996)
- Rollläden mit Gurt
- Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Warmwasserboiler
- Einbauküche mit Spülmaschine (Premiere), Backofen (Bosch), Induktionskochfeld (Privileg) sowie freistehender Kühl-/Gefrierschrank-Kombination (Gorenje)
- Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Balkonmarkise mit Kurbel
- Klingel- und Türsprechanlage im Flur
- TV-Kabelanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Beheizung mittels Ölkachelofen (BJ 1987)
- Badezimmer mit elektrischer Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
- Kellerabteil
- Garagenstellplatz mit elektrischem Tor
- Stellplatz im Freien (per Sondernutzungsrecht zugewiesen)
- Gerätehütte (per Sondernutzungsrecht zugewiesen)
- professionelle Hausverwaltung

Objektbeschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Wohnung in Korb – interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger!

Die Einheit befindet sich im Obergeschoss eines ca. 1962 erstellten Mehrfamilienhauses, bestehend aus lediglich drei Parteien. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft und die angenehme Wohnlage schaffen dabei einen attraktiven Rahmen für Ihr neues Zuhause.

SO WOHNEN SIE HIER: Ihre zukünftige Wohnung verfügt über drei Zimmer, die sich auf ca. 71 m² Wohnfläche verteilen.
Das Wohnzimmer bildet als „Zentrum“ den größten Raum und bietet auf ca. 26 m² genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft ebenso wie für einen integrierten Essbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon – dieser ist mit einer Markise ausgestattet und dank Südausrichtung ideal für alle, die gerne sonnige Stunden im Freien verbringen.
Die beiden weiteren, nahezu gleich großen Zimmer haben jeweils rund 13 m². Eines davon wird Ihr neues Schlafzimmer, während das andere als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Beide Räume verfügen über gute Stellmöglichkeiten für Bett, Schränke und weitere Möbel.

DIE KÜCHE: Ist mit über 6 m² kompakt gehalten, aber dennoch mit ausreichend Platz für die tägliche Küchenarbeit eingerichtet. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2023 ist voll funktionsfähig und bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Das TAGESLICHTBAD wurde ebenfalls 2023 renoviert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß. Es ist wandhoch gefliest und mit einer Dusche in komfortabler Größe, WC und Waschbecken ausgestattet. Für angenehme Wärme an den kalten Tagen des Jahres sorgt hier die elektrische Fußbodenheizung.

KELLER: Stauraum für die nicht alltäglich benötigten Dinge bietet Ihnen das zugehörige abschließbare Kellerabteil im Untergeschoss.

ON TOP: Eine auf dem Grundstück befindliche Gerätehütte ist der Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet und gibt Ihnen zusätzlichen Stauraum.

PARKEN: Es stehen Ihnen sowohl eine Garage als auch ein Stellplatz im Freien zur Verfügung. Beide Stellplätze sind – ebenso wie die Einbauküche – bereits im Kaufpreis enthalten.

DER ZUSTAND: Die Wohnung befindet sich in einem guten, teils modernisierten Zustand und ist grundsätzlich ohne größere kurzfristige Investitionen bezugsbereit. Geheizt wird aktuell noch über einen Kachelofen, womit insbesondere im energetischen Bereich perspektivisch Maßnahmen und ein entsprechendes Budget eingeplant werden sollten.

UNSER FAZIT: Eine interessante Gelegenheit am Korber Immobilienmarkt. Dank der Lage, der Größe und des Zuschnitts eignet sich die Wohnung sowohl für Singles mit Platzbedarf, Paare und Lebensgemeinschaften sowie für Familien mit Kind.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir bitten Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren und von Kontaktaufnahmen jeglicher Art abzusehen. Entdecken Sie die Immobilie zunächst bequem bei einem 3D-Rundgang. Gerne stehen wir Ihnen anschließend für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

sonstige Angaben

WOHNSITUATION:
Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird zum 01.01.2027 bezugsfrei.

ALLGEMEINES:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

WICHTIG:
Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden.
Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:
Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 3,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

IHR ANSPRECHPARTNER:
Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK) / Immobilienwirt (AWI)
Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

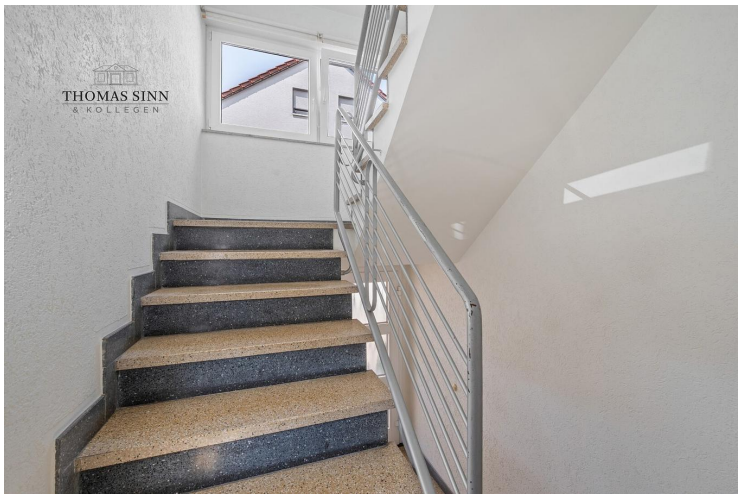
Tel.: 07131 26699-14
E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:
Für eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Finanzierung steht Ihnen Herr Timo Brecht, Wüstenrot Bausparkasse, unter Tel. 07191 366617 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen






THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN


THOMAS SINN
& KOLLEGEN

