

Salach

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Aufzug und Tiefgarage im Herzen Salachs

????????? ??????????: 25120002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????????: 170.000 EUR • ??????????: ca. 59,56 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25120002	????? ???????	170.000 EUR
????????????	ca. 59,56 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	2		
???????????? ???	1		
????????????		????? ??????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1984	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

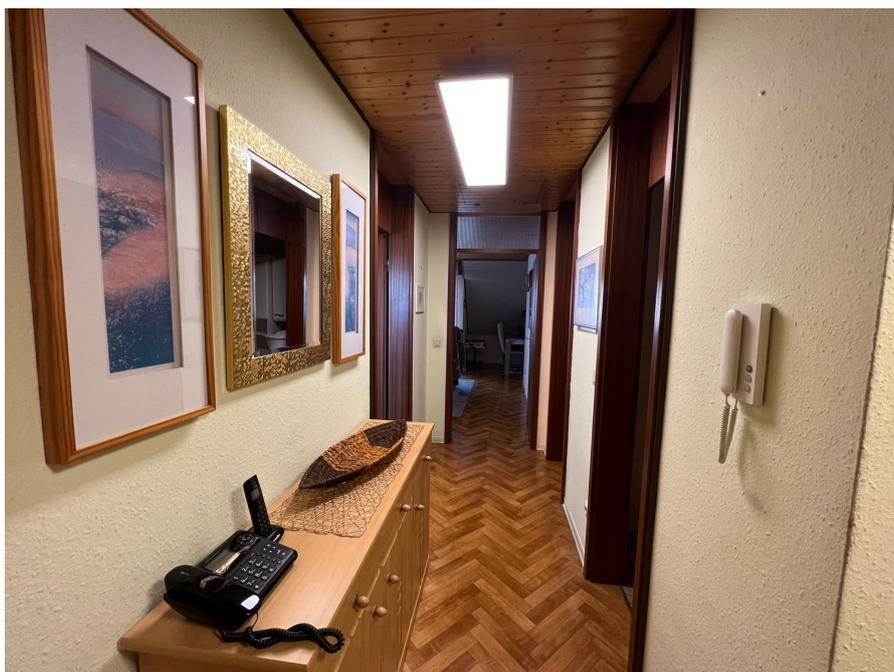
????????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	107.20 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	24.11.2028	????????????? ?????????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1984

???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ?????: 25120002 - 73084 Salach

?? ????????



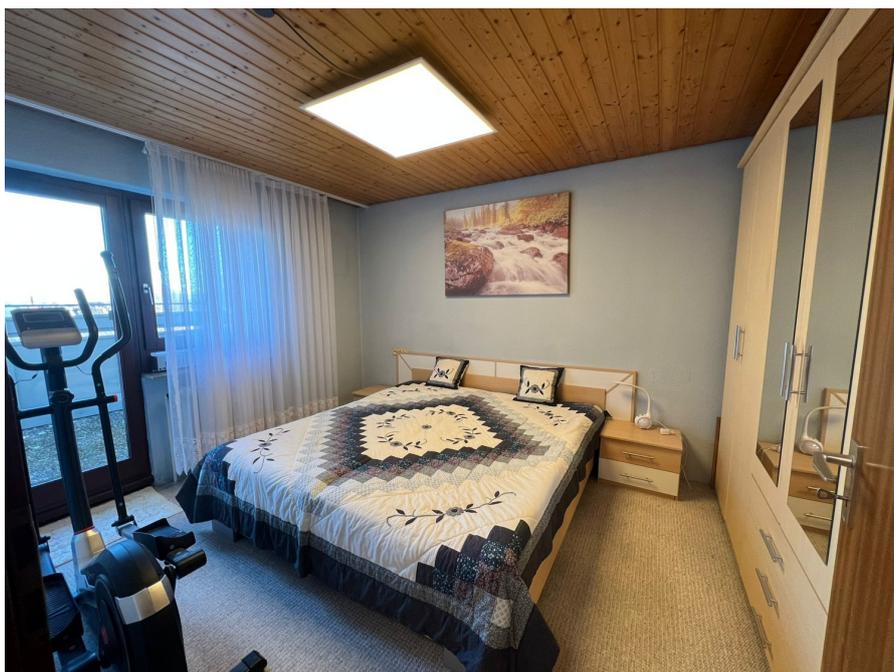
???????? ????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ????????



???????? ?????: 25120002 - 73084 Salach

?? ????????



???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ?????????



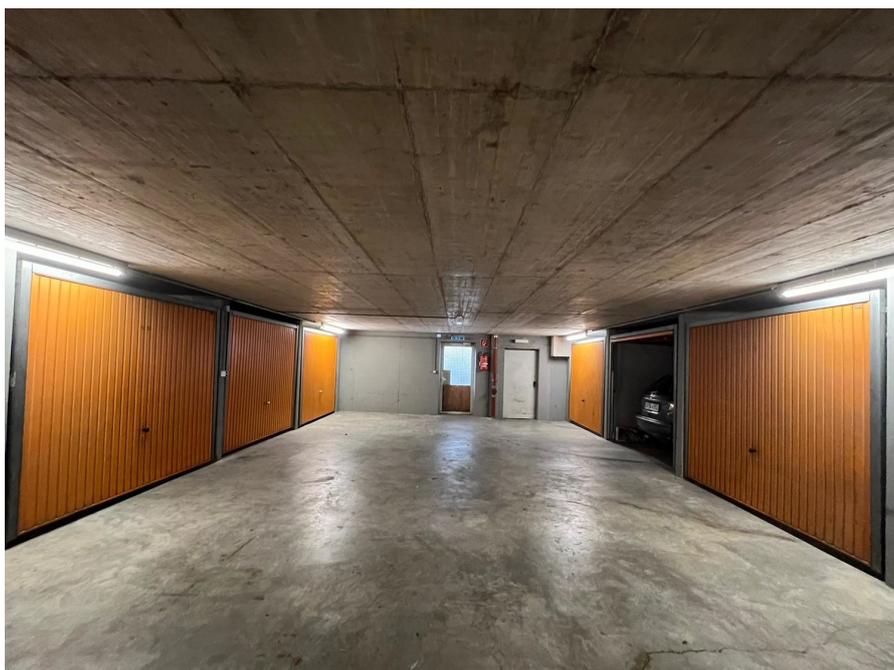
???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ?????: 25120002 - 73084 Salach

?? ????????



???????? ????????: 25120002 - 73084 Salach

?? ????????



**Bauherren-gemeinschaft Ortszentrum Salach**

OG	A	B	C	D	E
5.OG		24			
4.OG	17 18 22 23	21	33 32		
3.OG	10 9 8 19 20	22	31 30 40 35		
2.OG	6 5 15 17	16	29 28 38 37		
1.OG	4 3 2 13 14	15	27 26 36 35	42 43 44	
EG	Klempnerkassa		34 Apotheke	41 Laden A	41 Laden B

**2 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 11**

Wohn-Eßzimmer	22,97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,00 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Garderobe	7,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,59 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,69 m <sup>2</sup>
	57,47 m <sup>2</sup>
abzüglich 2% Putz	- 1,15 m <sup>2</sup>
	56,32 m <sup>2</sup>
Balkone (Hälfte der Grundfläche)	3,24 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>59,56 m<sup>2</sup></b>

Maßstab 1:100  
 Änderungen, Irrtum vorbehalten.  
 Abweichungen bei den Wohnflächen möglich (dadurch kein Minderungsanspruch!)

??????? ???????: 25120002 - 73084 Salach

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1984, die im Jahr 2024 zuletzt modernisiert wurde. Die Sanierung umfasste die Fassaden- und Balkonsanierung, wodurch die Immobilie in neuem Glanz erstrahlt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 59,56 m<sup>2</sup> und ist ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage schätzen. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, welches Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sitzecke bietet. Durch die großen Fenster ist der Raum angenehm hell und lädt zum Verweilen ein. Der Zugang zu einem der beiden Balkone bietet zusätzlichen Raum im Freien. Der zweite Balkon ist über das Schlafzimmer erreichbar und bietet einen Rückzugsort, um die frische Luft zu genießen. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Die Doppelverglasung sorgt für eine angenehme Ruhe innerhalb der Wohnung. Im gegenüber liegenden Badezimmer finden Sie, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss, alles Nötige für den täglichen Komfort. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Die Einbauküche ist funktional und verfügt über grundlegende Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum. Zusätzlichen Aufbewahrungsort bietet ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung. Darüber hinaus steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine Zentralheizung, welche für eine wohlige Wärme sorgt. Die Heizungsanlage wird mit Gas betrieben. Zudem bietet die Immobilie den Komfort eines Aufzugs, der Sie direkt von der Tiefgarage in die Wohnung bringt, was den Alltag erheblich erleichtert, besonders bei Einkäufen oder schwerem Gepäck. Das Hausgeld beinhaltet auch den Hausmeisterservice, so dass keine Kehrwoche oder Winterdienst anfällt. Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Einzelgaragen zur Verfügung, wodurch die leidige Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Diese Dachgeschosswohnung bietet eine gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, komfortabler Ausstattung und zentraler Lage. Die Wohnung eignet sich ideal für diejenigen, die eine gepflegte Immobilie suchen und auf eine gute Anbindung sowie alle Vorzüge einer urbanen Lage nicht verzichten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

??????? ????????: 25120002 - 73084 Salach

???????????????? ???? ??????????

- Zentralheizung mit Gasversorgung
- Doppelverglaste Fenster
- Zwei Balkone zur individuellen Nutzung
- Aufzug im Gebäude
- Stellplatz in der Tiefgarage
- 2024 sanierte Fassade
- Einbauküche
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Hausmeisterservice

??????? ???????: 25120002 - 73084 Salach

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, die durch eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur besticht. Alle täglichen Erledigungen können bequem fußläufig erledigt werden, da Supermärkte, Apotheken und zahlreiche Geschäfte in der Nähe liegen. Für Familien und junge Paare bietet das Umfeld zudem Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in kurzer Distanz zur Wohnung und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Autobahnanschlüsse gewährleistet. Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: In der Umgebung laden Parks und Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote bieten abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten. Diese Kombination aus zentraler Lage und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten machen die Wohnlage besonders attraktiv für unterschiedliche Lebensphasen.

???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25120002 - 73084 Salach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)