

Salach

## DG-Wohnung mit traumhafter Dachterrasse

???????? ??????????: 25120033

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 254.000 EUR • ??????????: ca. 84,89 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ???????: 25120033 - 73084 Salach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ??? ??????

|                      |                          |                     |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25120033                 | ????? ???????       | 254.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 84,89 m <sup>2</sup> | ????????????        | ???????               |
| ?????????            | 2.5                      | ????????????        | Käuferprovision       |
| ???????????? ???     | 1                        |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????           |                          |                     | MwSt.) des            |
| ??????????           | 1                        |                     | beurkundeten          |
| ????? ?????????????  | 1993                     | ????? ????????????? | 2023                  |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???       | ?????????           | ???????               |
|                      | ????????????             | ????????????        |                       |
|                      |                          | ????????            | ?????????,            |
|                      |                          |                     | ????????????????      |
|                      |                          |                     | ????????, ?????????   |

??????? ??????????: 25120033 - 73084 Salach

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

|                                                   |                           |                                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>???????????                                                             | VERBRAUCH      |
| ???? ????????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>??????????????<br>?????????????                                                   | 108.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 26.06.2028                | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                                 | D              |
| ???? ?????????????                                | ??????                    | ???????????<br>???? ?????????????<br>??????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993           |

???????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ?????: 25120033 - 73084 Salach

?? ???????





???????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ????????



???????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ?????????





???????? ??????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ?????????



???????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

?? ?????????





??????? ???????: 25120033 - 73084 Salach

?? ????????



??????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

## ??? ?????? ??????????

Diese großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses (10 Einheiten) aus dem Baujahr 1993 bietet auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Wohnen mit besonderen Highlights: einen großen Balkon, eine riesige Dachterrasse und eine traumhafte Aussicht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit. Große Fensterfläche lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen, während die moderne Ausstattung ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die beeindruckende, weitläufige Dachterrasse – ein echtes Highlight der Wohnung, das zum Entspannen, Sonnen und Genießen der Panorama-Aussicht einlädt.

Die offene und moderne Küche überzeugt mit weißer Hochglanzfront, die in Kombination mit den dunklen Bodenfliesen einen stilvollen Kontrast bildet. Hochwertige Geräte und eine durchdachte Raumaufteilung machen sie nicht nur optisch zu einem Blickfang, sondern auch funktional zum idealen Ort für alle, die gerne kochen und genießen.

Das großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer bietet nicht nur viel Platz und Ruhe, sondern auch direkten Zugang zu einem großen Balkon – hier fällt die Entscheidung schwer, ob man den ersten Kaffee lieber im Bett oder an der frischen Luft genießt.

Das innenliegende Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, hier kann man auch die Waschmaschine anschließen, alternativ in der Waschküche im Keller. Das modern gestaltete und in 2023 renovierte WC ist separat.

Mit hochwertigen Bodenbelägen, erneuerten Fenstern (2013 und 2021) und einer umfassenden Renovierung präsentiert sich die Wohnung in einem modernen, hochwertigen Zustand.

Ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftliche Waschküche stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Für Ihr Fahrzeug ist ein Carport-Stellplatz reserviert.

Freuen Sie sich auf die hochwertige Ausstattung, die großzügigen Außenflächen und die



fantastische Aussicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen  
Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

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

- Offener Wohn- und Essbereich
- moderne, offene Küche inkl. Geräte mit Essbereich davor
- weitläufige Dachterrasse mit Panoramablick
- geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum großen Balkon
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Wanne und Waschmaschinenanschluss
- sep., modernisiertes WC
- hochwertige Bodenbeläge
- erneuerte Fenster (2013/2021)
- Waschküche
- Kellerraum
- Carport-Stellplatz
- Hausmeisterservice

In der Wohnungseigentümergeinschaft, die aus 3 Häusern mit insgesamt 26 Einheiten besteht, bestehen hohe Rücklagen für künftige Renovierungen am Gesamtobjekt.

Vom Hausgeld gehen mtl. ca. EUR 94, in die Rücklagen.

??????? ?????????: 25120033 - 73084 Salach

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

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Salach, mitten im schönen Filstal und nur wenige Minuten von Göppingen entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Dienstleister sind bequem zu erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: In der Umgebung laden Parks und Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote bieten abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Salach ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Stuttgart und Ulm. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Über die nahegelegene B10 erreichen Sie mit dem Auto schnell Göppingen, Geislingen an der Steige sowie die Anschlussstellen zu den Autobahnen der Region.

??????? ???????: 25120033 - 73084 Salach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



???????? ??????????: 25120033 - 73084 Salach

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

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

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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