Exposé

Doppelhaushälfte in Öhringen

Gemütliche und gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage und OHNE Makler

Objekt-Nr. OM-281492

Doppelhaushälfte

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Binevski

74613 Öhringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	258,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	59,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die vierstöckige, freundliche und gepflegte Doppelhaushälfte steht ab sofort zum Verkauf. Neben vier schönen Schlafzimmern zählen zu dem Objekt ein großzügiges Wohn- Esszimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet sowie ein separates Gäste-WC. Die Einbauküche ist von 2020 in einem neuwertigen Zustand mit top Ausstattung. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Das Haus wurde 1999 in massivbauweise und schlüsselfertig erbaut und wird per Gas-Heizung beheizt. Ein Energie-Bedarfsausweis liegt vor (Energieeffizienz-Klasse C). Fahrräder, Kisten oder einzulagernde Gegenstände lassen sich im ebenfalls vorhandenen Keller (mit einer Gesamtnutzfläche von 59,5qm) oder im großzügigen Gartenhaus (2022 erbaut) verstauen. Im Keller befindet sich zudem ein großzügiger Party-/ Hobbyraum mit knapp 32qm. Es gibt einen Carport und zusätzlich 3 Stellplätze für Autos. Das Haus liegt ruhig in einer Sackgasse, wo man keinen Straßenlärm hört und Kinder ruhig spielen können. Es wird privat ohne Makler verkauft,somit spart man eine Menge Geld. Der Preis fest und wird nicht verhandelt.

2020 wurde folgendes renoviert:

- Einbauküche mit ESG-Glas-Rückwand, Granitplatte und Markengeräten

- Eingangstür mit Fingerprint

- Zimmertüren im EG

- tlw Boden im EG

- Balkon neu verlegt

- Außenfassade wurde gestrichen

Außerdem ist ein Kaminzug vorhanden sowie eine extra Wasseruhr für Gartenbewässerung.

Eine unverbaubare Aussicht vom Garten und Balkon runden alles ab.

Die Alarmanlage von Telenot sorgt für Sicherheitund Geborgenheit im neuen Zuhause.

!!! Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden ignoriert !!!

Ausstattung

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

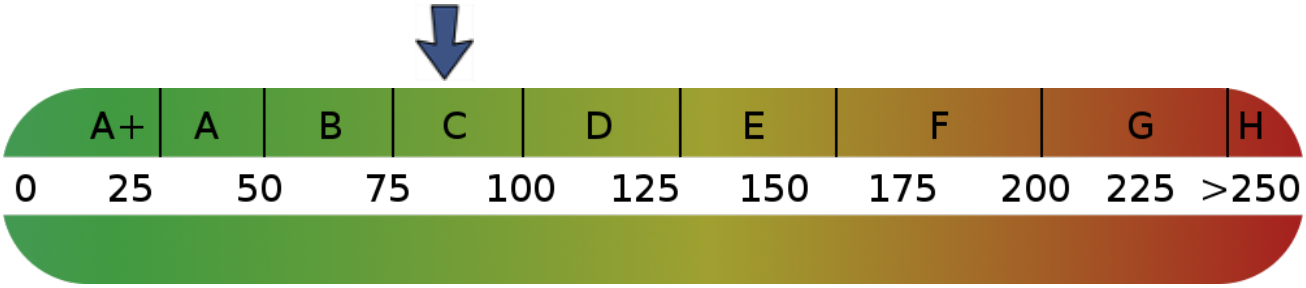
Lage:

Die Immobilie befindet sich in Öhringen/Unterohrn. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, einige Supermärkte, eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Modegeschäften, einem Fitnessstudios und verschiedenen Dienstleistern. Eine Grün- und Parkanlage im Stadtzentrum, eine Buchhandlung und eine Tierhandlung sind fußläufig zu erreichen. Zwei Kindergärten sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Grundschule sowie alle weiterführenden Schulen, interessante Kultureinrichtungen, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung befinden sich im Zentrum von Öhringen. In Laufnähe sind die Buslinien 52 und 58 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S4 sowie die Autobahn A6 gut erreichbar.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

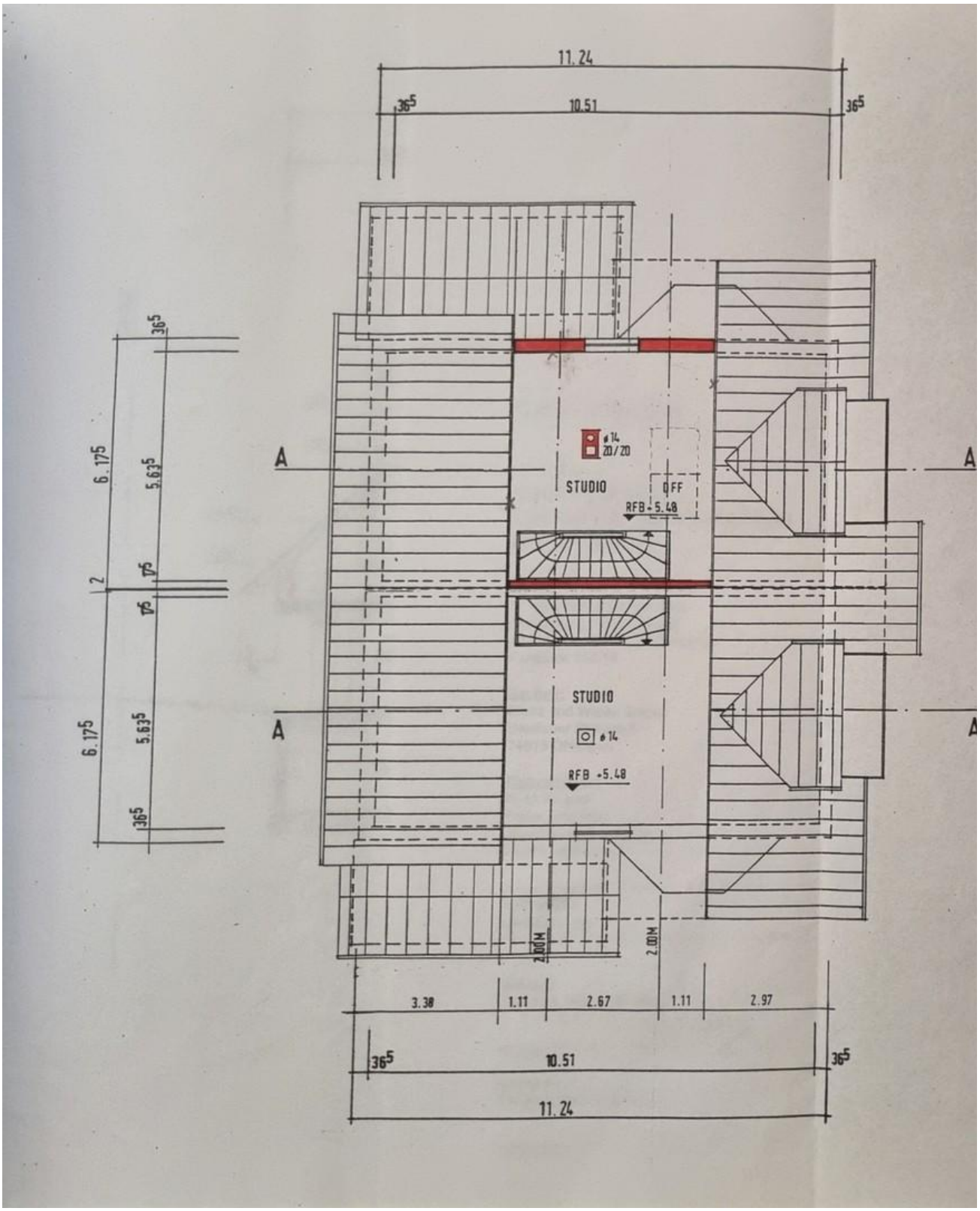
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

	BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
				- 3% Putz
	NUTZFLÄCHE - UNTERGESCHOSS			
01	Treppenhaus	1 x 3,635 x 3,135	= 11,396 qm	
		- 1 x 1,750 x 1,750 / 2,000	= 1,531 qm	
		- 1 x (3,20 + 2,10) /2 x 1,200	= 3,180 qm	
			SUMME 6,684 qm	6,65 qm
02	Keller 1	1 x 4,635 x 2,885	= 13,372 qm	
		- 1 x 0,300 x 0,300 / 2,000	= 0,045 qm	
		+ 1 x 5,130 x 2,750	= 14,108 qm	
		+ 1 x 1,350 x 1,350 / 2,000	= 0,911 qm	
		+ 1 x (3,90 + 1,20) /2 x 1,310	= 3,341 qm	
			SUMME 31,776 qm	31,75 qm
03	Waschen	1 x 3,010 x 5,635	= 16,961 qm	
			SUMME 16,961 qm	16,93 qm
04	Technik	1 x 1,890 x 2,385	= 4,508	
		- 1 x 0,450 x 0,380	= 0,171 qm	
			SUMME 4,337 qm	4,31 qm
	WOHNFLÄCHE - UNTERGESCHOSS		**(netto)**	**59,639 qm**

Exposé - Grundrisse

	BEZEICHNUNG		ABMESSUNG		GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
						- 3% Putz
	WOHNFLÄCHE - ERDGESCHOSS					
01	WC		1 x 1,760 x 1,260		= 2,218 qm	
					SUMME 2,218 qm	2,19 qm
02	Abstellraum		1 x 1,260 x 1,260		= 1,588 qm	
					SUMME 1,588 qm	1,56 qm
03	Küche		1 x 3,760 x 2,385		= 8,968 qm	
		-	1 x 0,450 x 0,380		= 0,171 qm	
					SUMME 8,797 qm	8,77 qm
04	Flur	+	1 x 6,885 x 1,760		= 12,118 qm	
		-	1 x 1,700 x 1,700 /	2,000	= 1,445 qm	
		-	1 x 1,400 x 1,400 /	2,000	= 0,980 qm	
					SUMME 9,693 qm	9,66 qm
05	Wohnen/Essen		1 x 4,635 x 2,885		= 13,372 qm	
			1 x 3,385 x 0,250		= 0,846 qm	
			1 x 5,130 x 2,500		= 12,825 qm	
			1 x 1,750 x 1,750 /	2,000	= 1,531 qm	
			1 x (3,90 + 1,20) /2 x	1,310	= 3,341 qm	
					SUMME 31,915 qm	31,88 qm
	WOHNFLÄCHE - ERDGESCHOSS				(netto)	54,059 qm

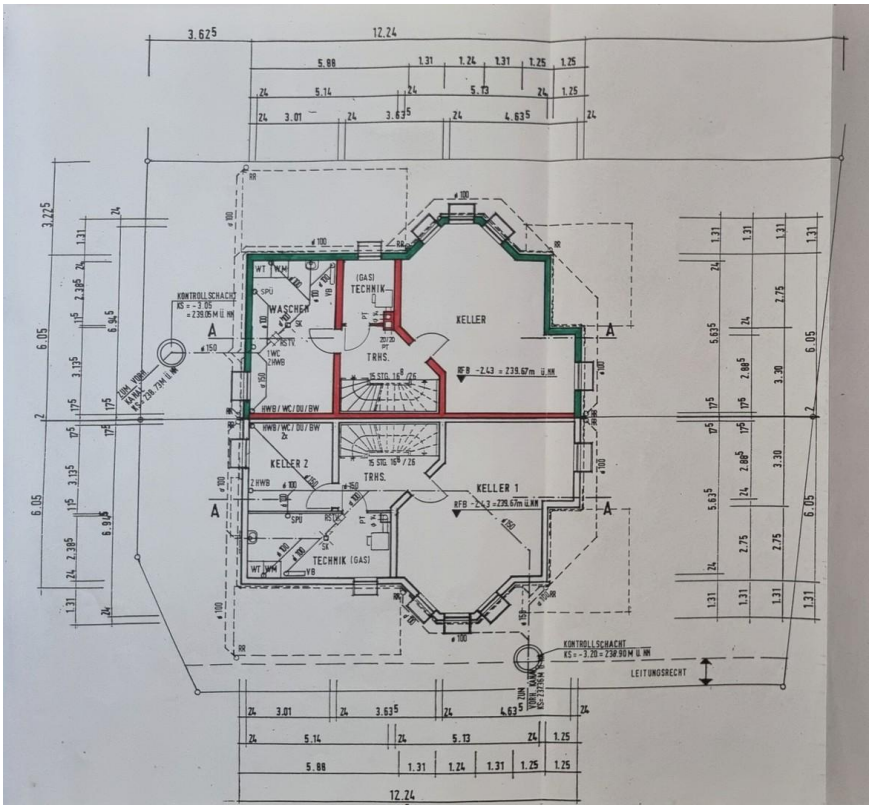
Exposé - Grundrisse

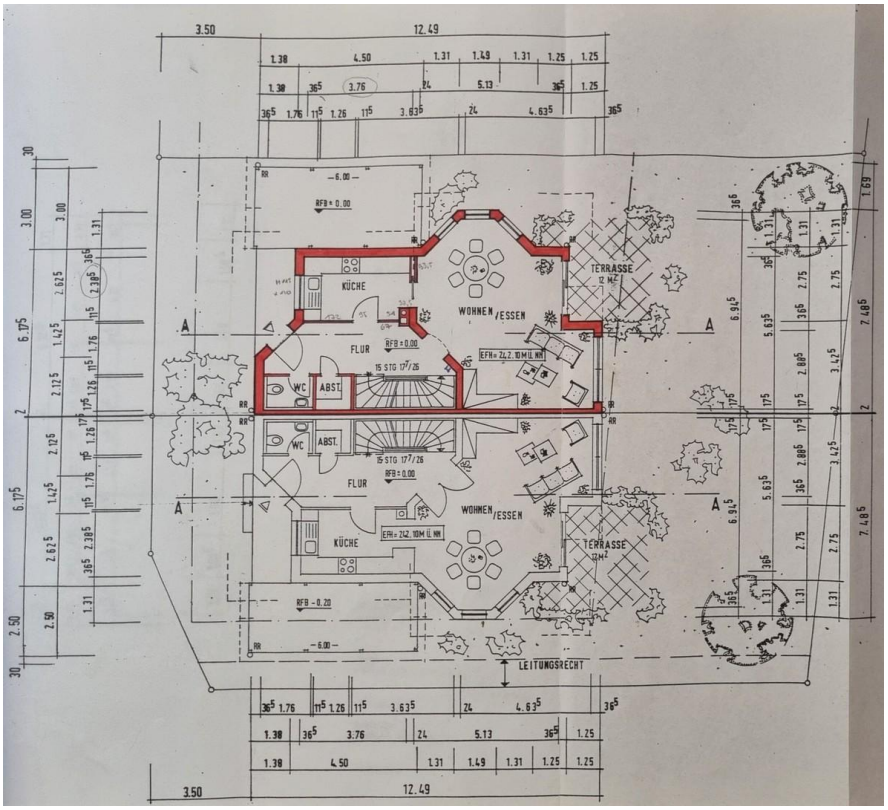
	BEZEICHNUNG	ABMESSUNG		GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
					- 3% Putz
	WOHNFLÄCHE - DACHGESCHOSS				
01	Flur	1,00 x 3,635 x 1,310	=	4,762 qm	
			SUMME	4,762 qm	4,73 qm
02	Kind 1	0,50 x 1,025 x 5,635	=	2,888 qm	
		+ 1,00 x 5,635 x 0,300	=	1,691 qm	
		+ 1,00 x (5,635+2,90)/2 x 2,605	=	11,117 qm	
		+ 0,50 x 3,000 x 0,400	=	0,600 qm	
		+ 0,50 x (3,00+2,50)/2 x 0,400	=	0,550 qm	
			SUMME	16,845 qm	16,82 qm
03	Kind 2	1,00 x 2,010 x 3,010	=	6,050 qm	
		+ 1,00 x 2,625 x 2,625 / 2,000	=	3,445 qm	
		+ 1,00 x (3,90 + 1,20)/2 x 1,310	=	3,341 qm	
			SUMME	12,836 qm	12,81 qm
04	Eltern	0,50 x 1,025 x 3,010	=	1,543 qm	
		+ 1,00 x 3,735 0 3,010	=	11,242 qm	
			SUMME	12,785 qm	12,75 qm
05	Bad	+ 0,50 x 1,025 x 2,510	=	1,286 qm	
		+ 1,00 x 2,110 x 2,510	=	5,296 qm	
			SUMME	6,582 qm	6,55 qm
06	Balkon	+ 0,25 x 1,250 x 3,000	=	0,938 qm	
			SUMME	0,938 qm	0,91 qm
	WOHNFLÄCHE - DACHGESCHOSS			**(netto)**	**54,568 qm**

Exposé - Grundrisse

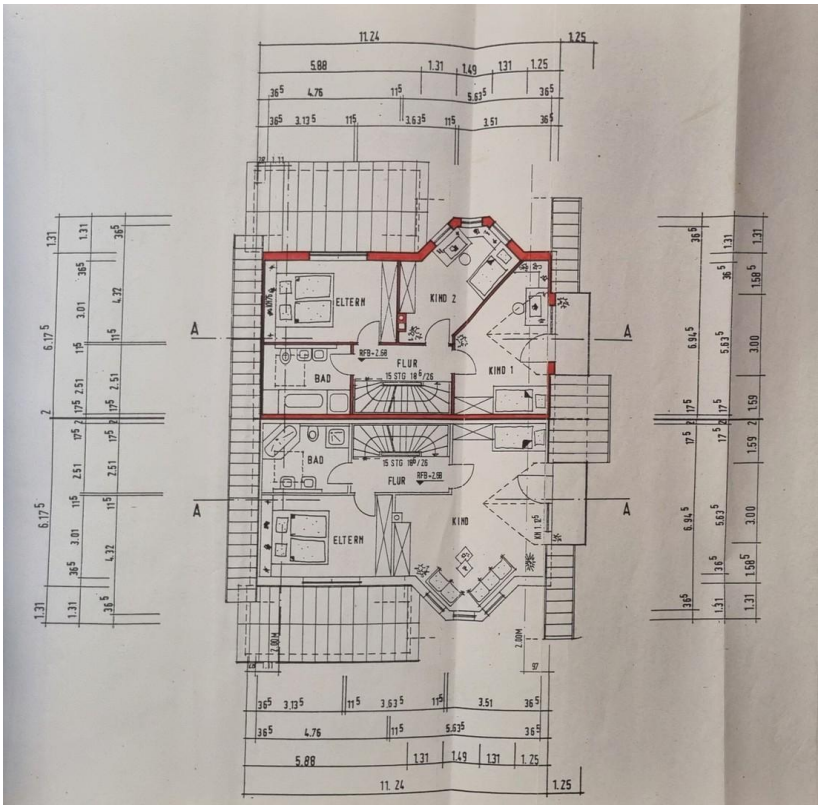
	BEZEICHNUNG	ABMESSUNG					GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
								- 3% Putz
	WOHNFLÄCHE - SPITZBODEN							
01	Studio	0,50 x	1,110 x	5,635 x	2,000	=	6,255 qm	
		+ 1,00 x	2,670 x	5,635		=	15,045 qm	
		- 1,00 x	0,380 x	0,680		=	0,258 qm	
		- 0,50 x	0,525 x	1,200		=	0,315 qm	
		- 1,00 x	1,900 x	1,200		=	2,280 qm	
						SUMME	18,447 qm	18,42 qm
	WOHNFLÄCHE - SPITZBODEN						**(netto)**	**18,417 qm**

Exposé - Grundrisse





Exposé - Grundrisse



BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
			- 3% Putz
NUTZFLÄCHEN			
Nutzfläche Untergeschoss	(netto)		59,639 qm
GESAMTE NUTZFLÄCHE	(netto)		**59,639 qm**
WOHNFLÄCHEN			
Wohnfläche Erdgeschoss	(netto)		54,059 qm
Wohnfläche Dachgeschoss	(netto)		54,568 qm
Wohnfläche Spitzboden	(netto)		18,417 qm
GESAMTE WOHNFLÄCHE	(netto)		**127,044 qm**

Aufgestellt:
Heilbronn, den 02.03.1999

Der Planverfasser: H.-U. Klöters
Freier Architekt
Jägerhausstrasse 214
74074 Heilbronn