

# Exposé

## Wohnung in Crailsheim

**7-Zi-Wohnung in Mehrfamilienhaus mit großem Garten in  
besten Lage in Crailsheim - frei ab 09/24**



Objekt-Nr. **OM-291709**

### Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

74564 Crailsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	46,82 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche, eine große Garage mit Abstellmöglichkeit und eine großzügige überdachte Terrasse und Balkon.

Bestes Raumklima durch massive Porenbetonbauweise.

Heizen und Warmwassererzeugung über Fernwärme (zukunftsweisendes Modellprojekt der Stadt Crailsheim <https://www.stw-crailsheim.de/ueber-uns/projekt-solarthermie>)

Fußbodenheizung in allen Räumen.

Strukturierte Verkabelung (LAN-Anschluss in allen Zimmern) und 3-Fach-Verglasung.

Der große Garten ( ca. 600 m<sup>2</sup>) mit vielen Hochbeeten ist eine wirkliche Oase für die Seele.

Wohnung und Garten bieten viel Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt verfügt über sieben einladende Zimmer auf 2 Etagen (EG und OG).

Sie können die Immobilie provisionsfrei von privat erwerben. Der Erstbezug war 2010.

Es besteht die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben - optimal für eine Großfamilie/ Mehrgenerationswohnen

## Ausstattung

Gartenwasser und WC-Wasser über eine 10.000 Liter-Zisterne, die auch die beiden anderen Wohnungen versorgt,

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungstermine nach Absprache.

## Lage

Crailsheim ist als lebendiges Mittelzentrum ein innovativer und attraktiver Wirtschaftsstandort mit mehr als 20.000 Beschäftigten. Die drittgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken ist starker Industrie- und Gewerbestandort wie auch vielseitige Einkaufsstadt. Familiengeführte, hochinnovative Unternehmen bestimmen das Bild der Crailsheimer Wirtschaft ebenso wie Handwerksbetriebe, klassischer Mittelstand sowie Produktionsstätten internationaler Konzerne. Geprägt ist Crailsheim durch den Verpackungsmaschinenbau, den Maschinen- und Anlagenbau, die Lebensmittelindustrie, Logistik sowie die Kreativwirtschaft.

Traumhaft ruhiges Wohnen durch Sackgassen-Randlage innerhalb des Ortsteils Hirtenwiesen. In direkter Nähe haben Sie einige Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Mehrere Buslinien sind nur ein paar Gehminuten entfernt. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, verschiedene Supermärkte, mehrere Bäckereien und Ärzte, Fachärzte und ein Einkaufszentrum. Auch verschiedene Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, Fachgeschäfte sowie Baumärkte, Möbelhäuser, Mediamarkt, Friseure sind fußläufig gut zu erreichen. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

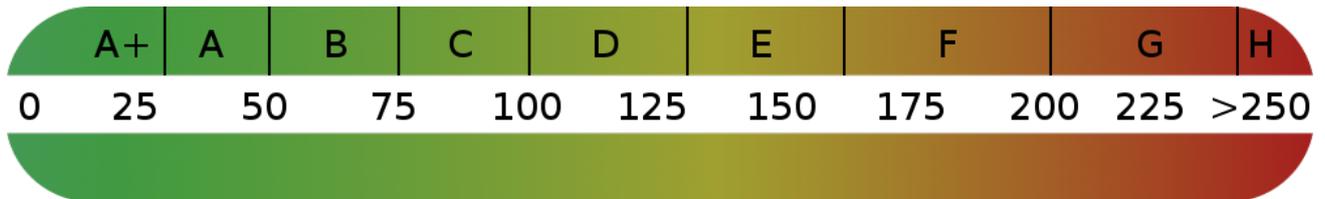
Besonders familienfreundlich ist der Umstand, dass Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium alle fußläufig erreichbar sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Blick von der Terasse



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick auf Gartenanlage



Grillplatz

# Exposé - Galerie



Hochbeete



Erdgeschoss Wohnen

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Schlafen

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Zimmer 1

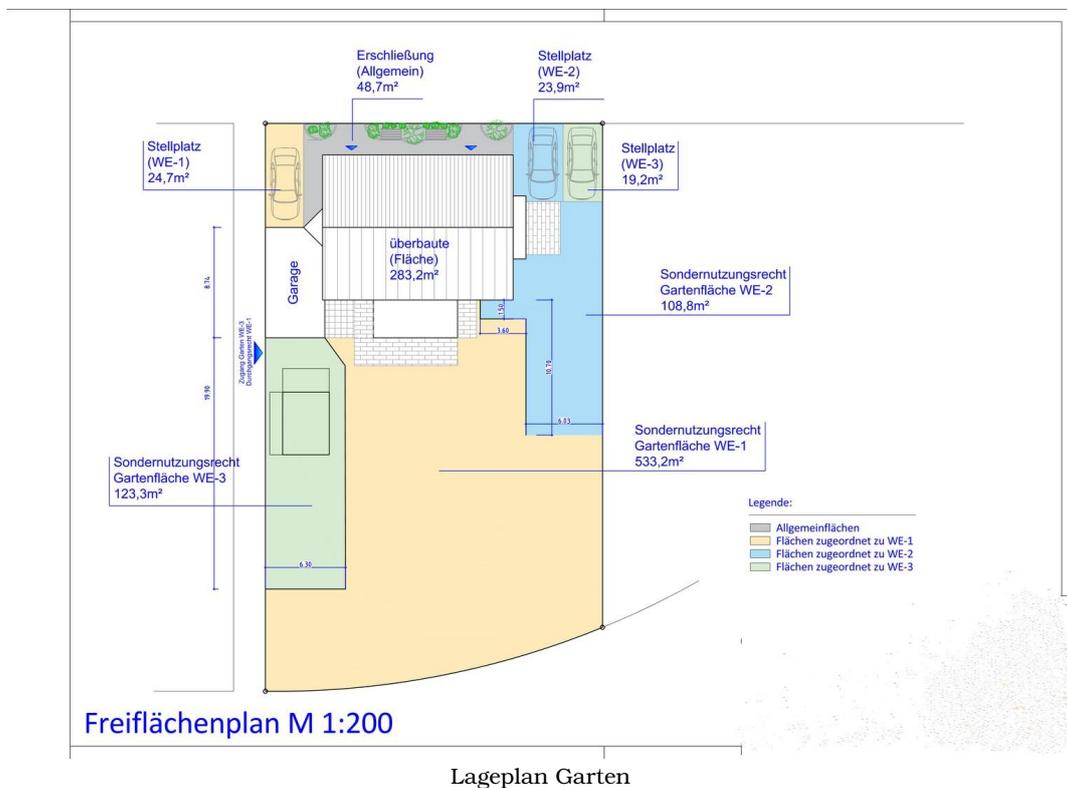


Obergeschoss Zimmer 2

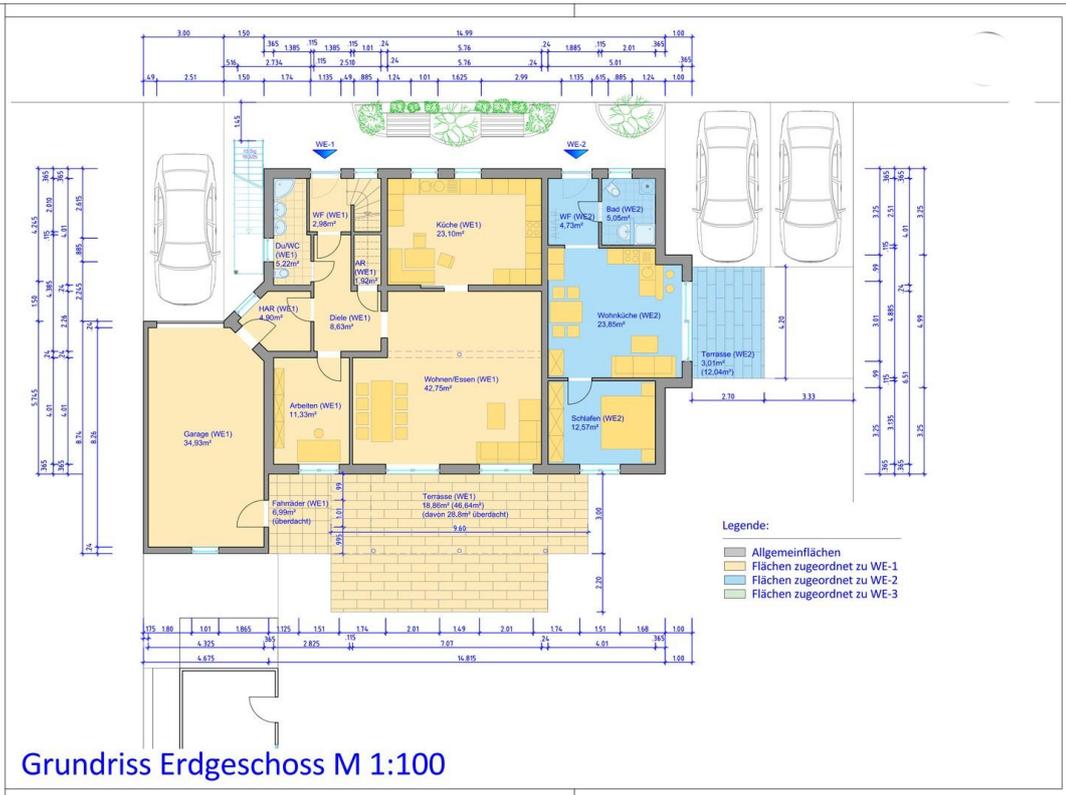
# Exposé - Galerie



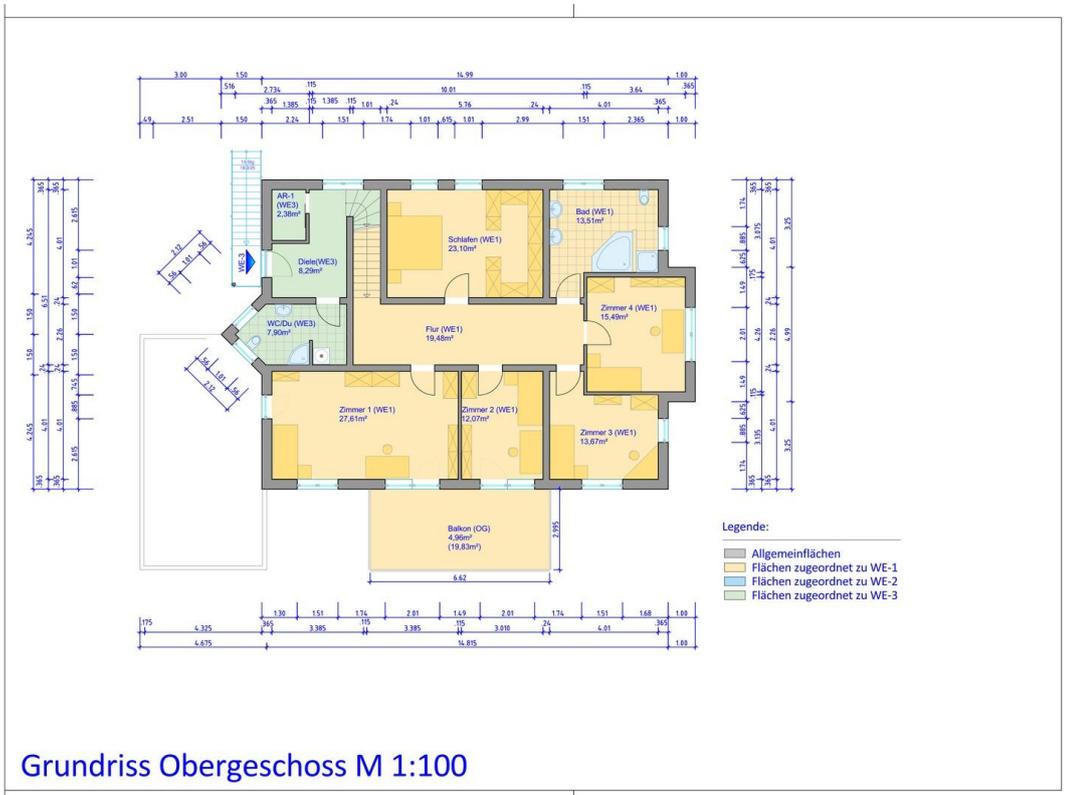
Obergeschoss Bad



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss