

# Exposé

## Reihenhaus in Heilbronn-Klingenberg

### Reihenmittelhaus mit Charme der 70er Jahre



Objekt-Nr. **OM-295407**

**Reihenhaus**

Verkauf: **495.000 €**

74081 Heilbronn-Klingenberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus mit dem Charme der 70 er Jahre bietet viel Platz zum Wohnen, Arbeiten, Spielen und Feiern mit Familie und Freunden.

Die Räume sind auf verschiedene Ebenen verteilt und ermöglichen dadurch großzügiges Wohnen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, ein Gäste WC, der Essbereich mit Galerieblick zum untenstehenden Wohnzimmer und die separate große Küche. Die Böden im EG sind gefliest, im Wohnzimmer liegt Schiffsbodenparkett.

Die Etage nach oben führt zu einem großen Schlafzimmer/Kinderzimmer mit Parkettboden und dem Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und Einbauschränke.

Eine weitere Etage höher sind zwei weitere Zimmer (Kinder-/Arbeitszimmer) und ein WC. In diesem Bereich befinden sich die einzigen Teppichböden.

Von dort, einen Bereich höher, gelangt man zum Studio: ein großer Raum mit einem herrlichen Blick und ebenfalls Parkettboden.

Begibt man sich vom EG nach unten, steht man im Wohnzimmer mit großem Fenster und dem Blick auf Terrasse und einem schönen Garten.

Von dort nach unten befinden sich zwei Kellerräume und der Technikraum und schließlich eine weitere Etage nach unten gelangt man in den Hobbyraum. Dieser Raum ist mit einer großen Bar ausgestattet und verfügt über eine Musikanlage und einen Kühlschrank. Der Bodenbelag ist Laminat in Buchenoptik.

## Ausstattung

Gepflegte Ausstattung im Retrostil

Gasheizung

Massivbauweise mit Außenverkleidung

1 Bad, 2 WC

Holztüren

Einbauküche

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, teilweise Teppichboden und Laminat

Wände: Rauputz, teilweise Tapete

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Reihenmittelhaus mit Garten in HN-Klingenberg, nur wenige Minuten von der Bushaltestelle nach Heilbronn entfernt.

Zum Einkaufen gibt es den Netto-Einkaufsmarkt und einen samstäglichen Wochenmarkt.

Fußläufig erreichbar sind der Kindergarten und die Grundschule.

Für Jugendliche ist ein Jugendtreff im alten Rathaus organisiert.

Außerdem gibt es in Klingenberg eine VHS-Zweigstelle mit interessanten Angeboten und eine rollende Bibliothek „Robi“, eine Weinstube, einen Damen- und Herrenfriseur sowie einen Physiotherapeuten

**Infrastruktur:**

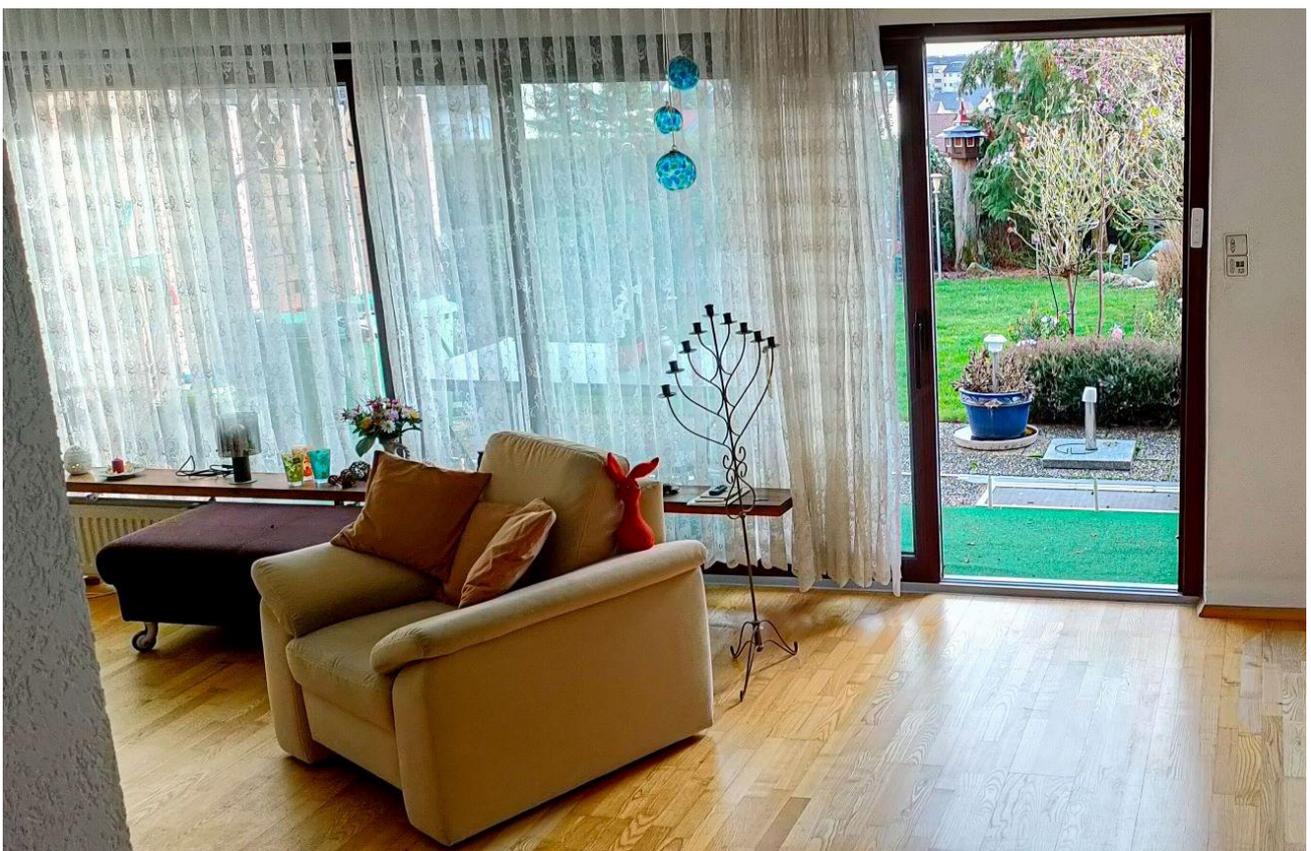
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	182,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

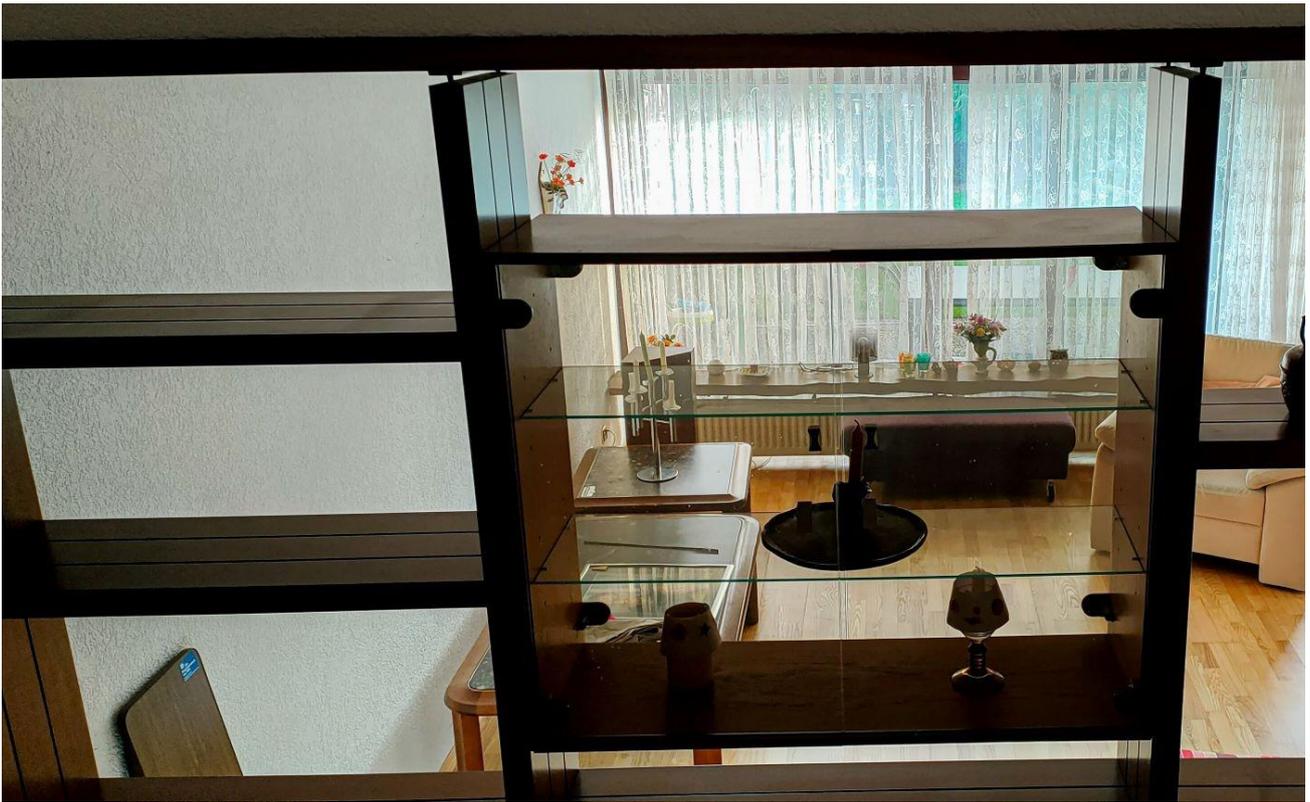


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick Garten

# Exposé - Galerie



Essbereich - Blick Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie

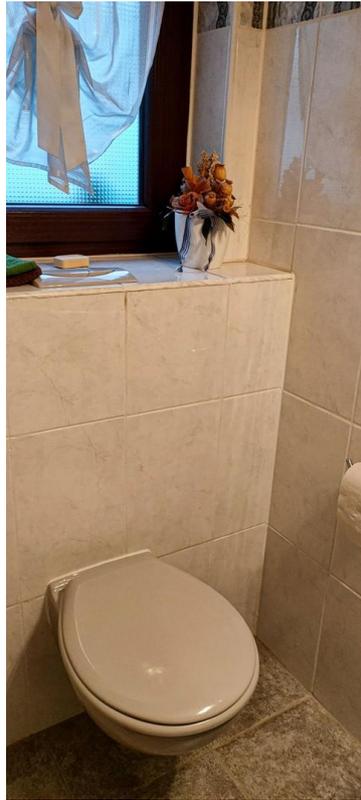


Küche



WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



WC Erdgeschoss



WC Obergeschoss

# Exposé - Galerie



WC Obergeschoss

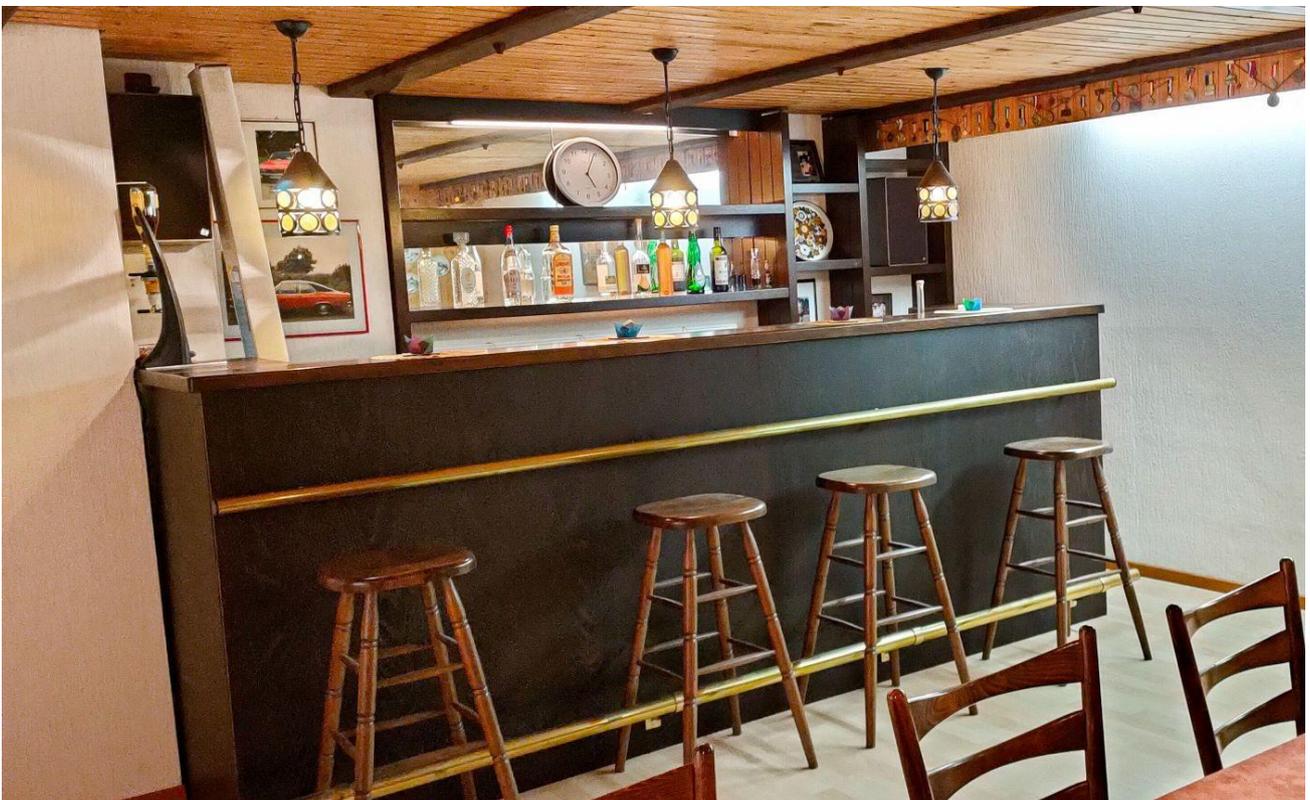


Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Hobbyraum zum Feiern



Hobbyraum mit Bar

# Exposé - Galerie



Treppen zu den Etagen



Treppen zu den Etagen



Garten im Winter

# Exposé - Galerie



Garten im Frühling



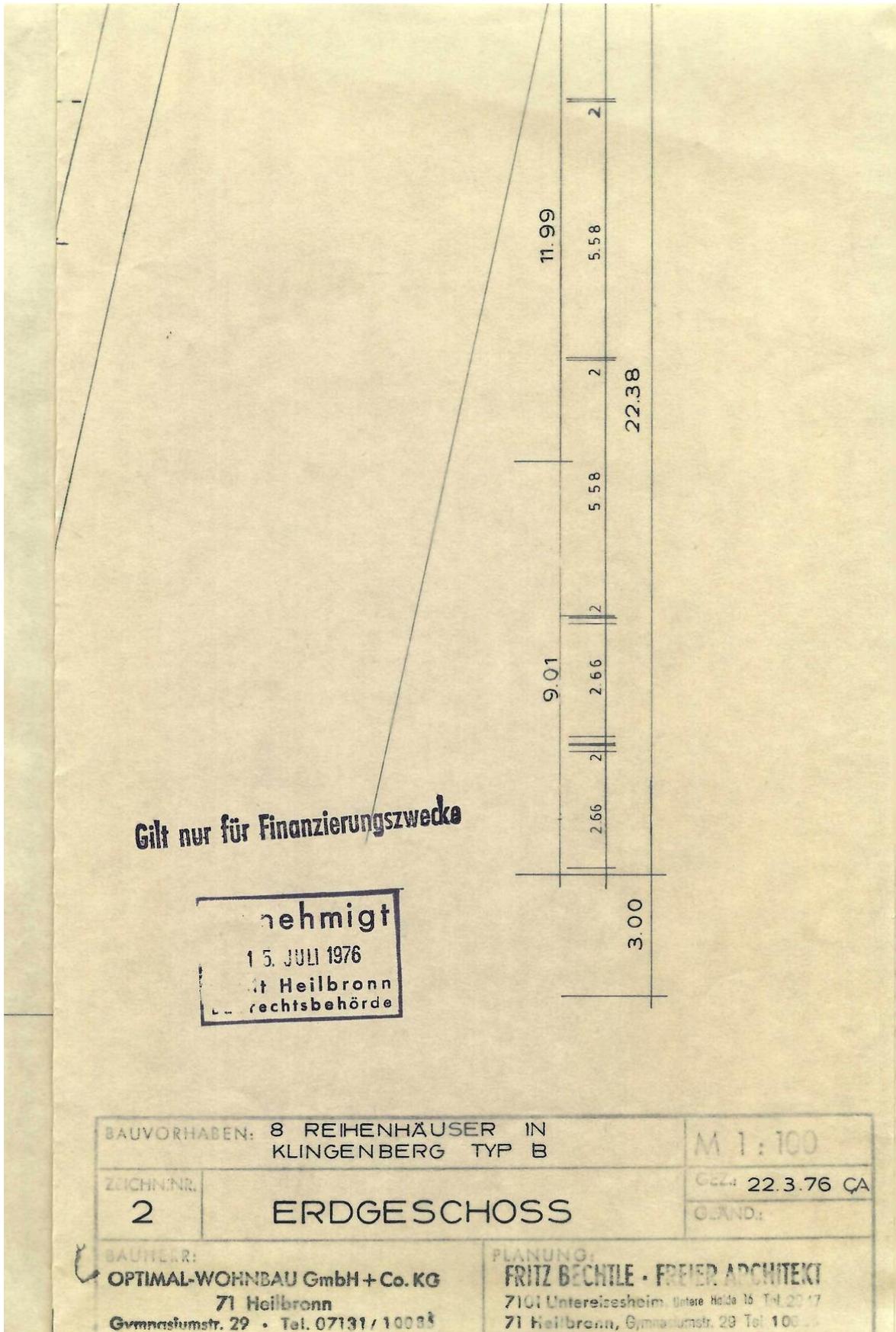
Eingangsbereich mit Vorgarten

# Exposé - Galerie

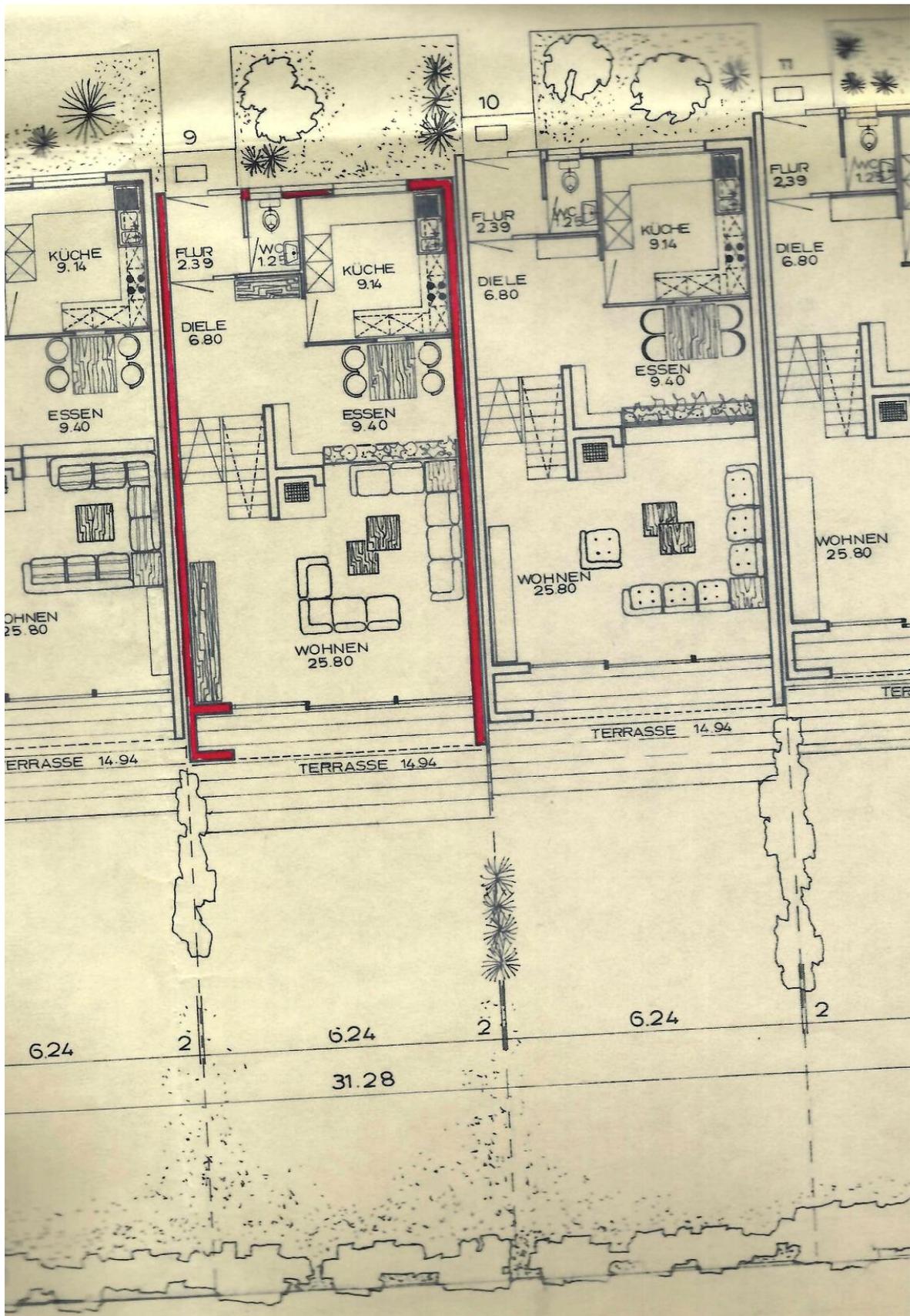


Weg zu den Reihenhäusern

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



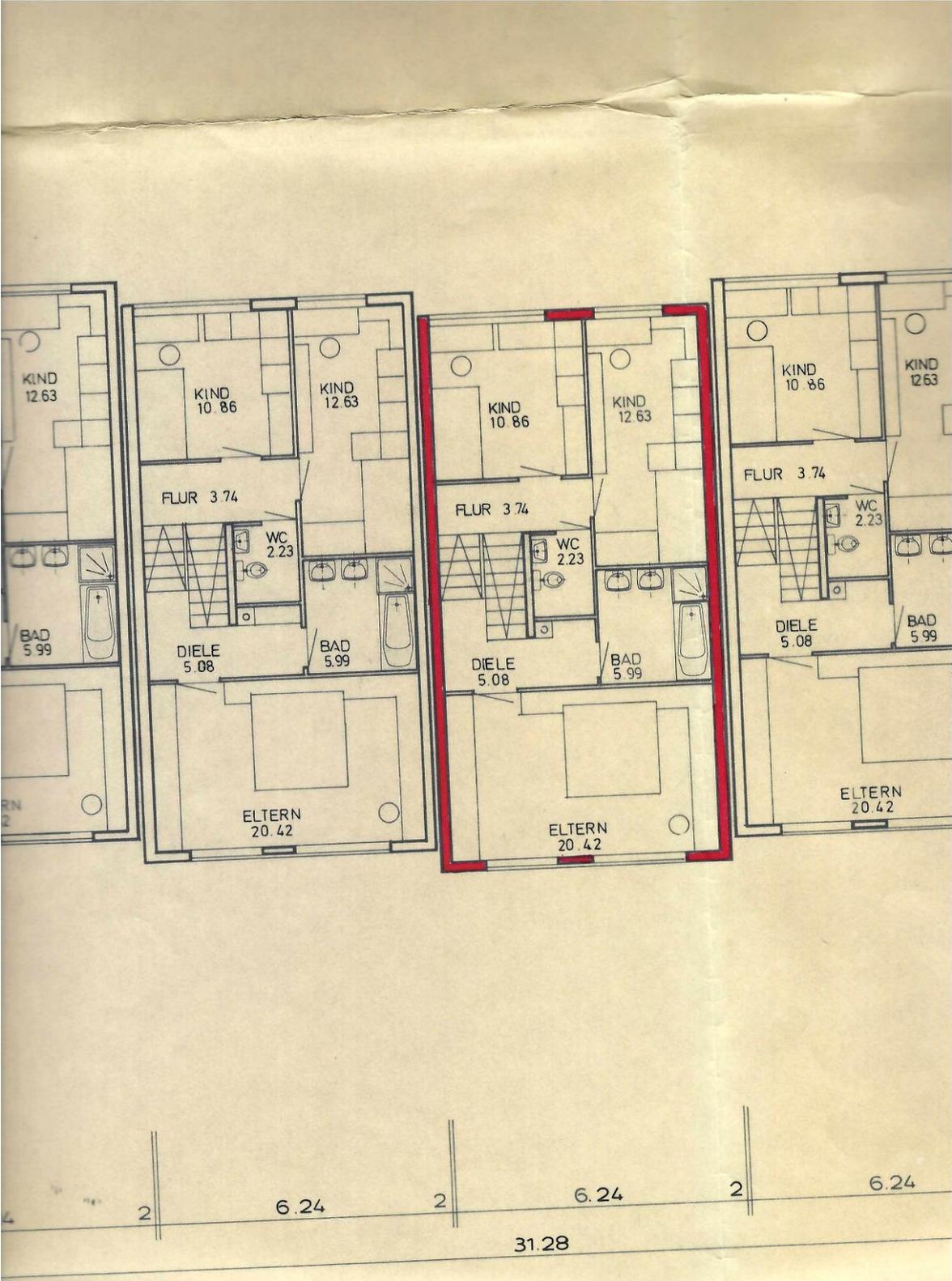
# Exposé - Grundrisse

Gilt nur für Finanzierungszwecke

**Genehmigt**  
15. JULI 1976  
Stadt Heilbronn  
Baurechtsbehörde

BAUVORHABEN:	8 REIHENHÄUSER IN KLINGENBERG TYP B	M 1 : 100
ZEICHN.NR.	OBERGESCHOSS	GM: 22 376 CA
3		GLAND:
BAUHERR:	OPTIMAL WOHNBAU GmbH + Co. KG 71 Heilbronn Gemeindemstr. 29 - Tel. 07131 / 10005	PLANUNG: FRITZ BECHTLE - FREIES ARCHITEKT 7101 Untereleeshofen, Obere 706 N. 100 800 71 Heilbronn, Gemeindemstr. 29 Tel. 100 1

# Exposé - Grundrisse



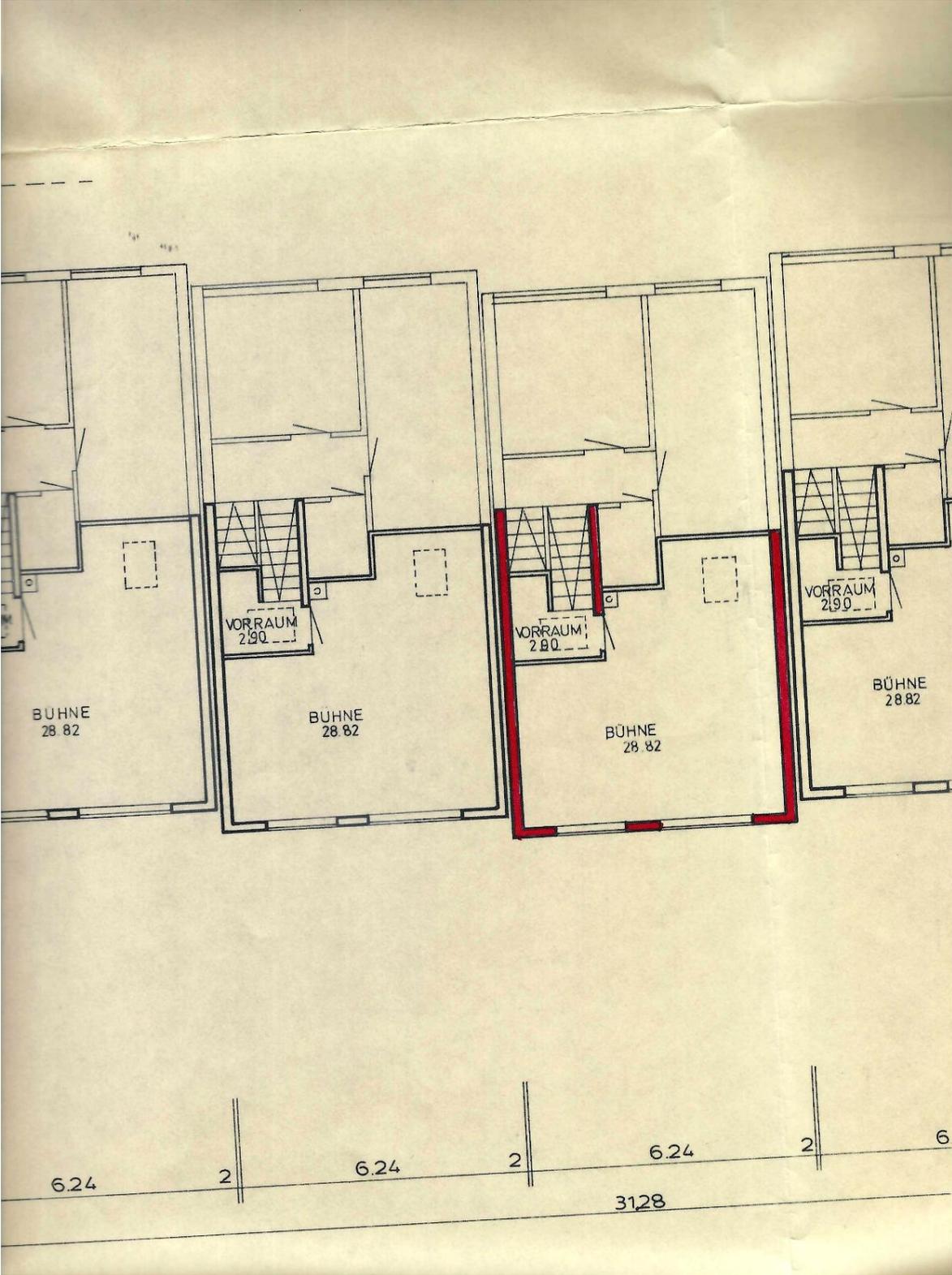
# Exposé - Grundrisse

Gilt nur für Finanzierungszwecke

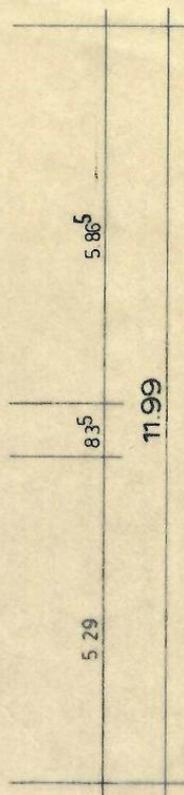
**Genehmigt**  
15. JULI 1976  
Stadt Heilbronn  
Baurechtsbehörde

BAUVORHABEN:	8 REIHENHAUSER IN KLINGENBERG TYP B	M 1:100
ZEICHENR: 4	<b>DACHGESCHOSS</b>	CEZ 22 3 76 CA GRUND:
BAUTHER: OPTIMAL-WOHNBAU GmbH + Co. KG 71 Heilbronn Gymnasiumstr. 29 • Tel. 07131/10085	PLANUNG: <b>FRITZ BECHTLE - FREIER ARCHITEKT</b> 7101 Untereisenheim, Untere Höhe 16 • Tel. 2937 71 Heilbronn, Gymnasiumstr. 29 • Tel. 10085	

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Gilt nur für Finanzierungszwecke

**Genehmigt**  
15. JULI 1976  
Stadt Heilbronn  
Bauaufsichtsbehörde

BAUVORHABEN: 8 REIHENHÄUSER IN KLINGENBERG TYP B		M 1 : 100
ZEICHN.NR. 1	UNTERGESCHOSS	GEZ: 22.3.76 CA
		GEAND:
BAUHERR: OPTIMAL-WOHNBAU GmbH + Co. KG 71 Heilbronn Gymnasiumstr. 29 • Tel. 07131 / 10025		PLANUNG: FRITZ BECHTLE • FREIER ARCHITEKT 7101 Untereisenheim, Untere Straße 16 • Tel. 2047 71 Heilbronn, Gymnasiumstr. 29 • Tel. 10035

