

Exposé

Einfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach

**Großzügiges - freistehendes - Einfamilienhaus mit Garten
- Privatverkauf ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-403831

Einfamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Anderer & Frisch - Erbengemeinschaft

74182 Obersulm-Affaltrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	566,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach in unverbaubarer Lage und schöner Aussicht in die Natur. Mit Balkon, Terrasse und großem Garten mit Gewächshaus und Gartenkammer in sehr guter und ruhiger Lage.

--- Privatverkauf ohne Maklerprovision ---

Das Haus wurde im Jahr 1968 gebaut, bietet 170 m² Wohnfläche und ist in einem guten und gepflegten Zustand. Das Haus ist teilrenoviert: Neues Bad mit ebenerdiger, barrierefreier Dusche, neue Haustüre, neues elektrisches Garagentor, teilweise neue Fenster (Kunststoff braun), Balkon (Fliesen und Geländer), Buderus Brennwertkessel erneuert. An der Giebelseite (Westen) wurde an der Außenfassade eine Wärmedämmung nachträglich angebracht. Das Dach ist gedämmt.

Auf der Südseite befindet sich ein schöner Balkon mit elektrischer Markise und Blick ins Grüne. Zum Haus gehört eine eingebaute Küche (Echtholz Birne) mit Marken-Einbaugeräten und Granitarbeitsplatten sowie eine Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Im Haus befinden sich 2 Badezimmer mit Dusche (EG u. UG) und mit getrennten WC's.

Das Untergeschoss lässt sich als Einliegerwohnung nutzen.

Die Zimmeraufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss (EG): Flur und Treppenhaus, Schlafzimmer mit großem Einbauschränk, modernes Bad, WC, Küche mit Einbauküche, Wohnzimmer und Esszimmer (beide mit Zugang zum großen Balkon auf der Südseite).

Obergeschoss (OG): 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie 3 Dachböden/Bühnen als praktische Abstellräume.

Untergeschoss (UG): Flur, Keller- und Abstellräume, Tankraum mit Ölfässern (6000 Liter Fassungsvermögen, mindestens 2500 Liter aktuell vorhanden), Heizraum mit Buderus-Ölzentralheizung und darin eingebauter Arbeitsplatte mit Gelegenheit, Waschmaschine und Wäschetrockner unterzubringen, großes (Schlaf-)Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Essküche, Badezimmer sowie WC.

Außenbereich: Auf der Ostseite gelangt man über eine Außentreppe vom Vorgarten zum Garten. Der Garten bietet eine große Terrasse mit Ausrichtung zur Südseite, ein Gewächshaus sowie einen Geräteschuppen. Im Garten befindet sich zudem ein großer Kirschbaum.

Hausbesichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Baupläne können bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Energiepass (Bedarfsausweis) ist vorhanden. Energieeffizienzklasse H. 296,30 kWh/(m²a).

Die auf den Bildern des Exposé abgebildeten Möbelgegenstände, wie Schränke oder Sofa, können bei Interesse gerne übernommen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten, unverbaubaren und ruhigen Lage in Obersulm-Affaltrach, direkt gegenüber des idyllischen Parks am Michelbach sowie in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Mineralfreibad (ca. 250 Meter entfernt). Die umliegende Weinberglandschaft der "Schwäbischen Toskana" laden für Freizeitaktivitäten, zum Spazierengehen, Wandern und für Fahrradtouren ein. Das beliebte regionale

Naherholungsgebiet Breitenauer See liegt nur etwa 3 km entfernt und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten rund ums Wasser.

Auch die kommunale Infrastruktur der Gemeinde Obersulm (ca. 14.000 Einwohner) ist sehr gut ausgebaut und lässt keine Wünsche offen: Obersulm-Affaltrach verfügt über mehrere Kindergärten und Kinderhäuser, eine Grundschule (ca. 700 Meter) sowie ein Gymnasium (ca. 2km). In den benachbarten Ortsteilen ergänzen eine Realschule (ca. 3 km) und eine Gemeinschaftsschule (ca. 3,5 km) das Bildungsangebot. Zwei Sporthallen, diverse Sport- und Spielplätze sowie ein Skaterpark in Obersulm-Affaltrach sorgen zudem für ein abwechslungsreiches Vereins- und Freizeitprogramm.

In Obersulm-Affaltrach stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten und Discounter wie REWE, ALDI, DM, Lidl und Netto sowie Bäcker, Metzger, eine Apotheke, eine Eisdiele, eine Gärtnerei, mehrere (Haus-)Arztpraxen und Banken zur Verfügung - alles auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Stadtbahn-Haltestelle der Linie S4 (Öhringen-Karlsruhe) liegt nur etwa 800 Meter entfernt. Von hier aus erreichen Sie Heilbronn in rund 20 Minuten und Öhringen in etwa 15 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt Weinsberg/Ellhofen zur A81 und A6 befindet sich ca. 15 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	296,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Luftaufnahme - Südseite

Exposé - Galerie



Küche 1 (EG)



Küche 2 (EG)

Exposé - Galerie



Esszimmer 1 (EG)



Esszimmer 2 (EG)

Exposé - Galerie



Esszimmer 3 (EG)



Balkon (EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 (EG)



Wohnzimmer 2 (EG)

Exposé - Galerie



Badezimmer 1 (EG)



Badezimmer 2 (EG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (EG)



Treppenhaus (EG)

Exposé - Galerie



Raum 1 (OG)



Raum 2 (OG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (UG)



Essküche (UG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (UG)



Waschküche (UG)

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Luftaufnahme - Südostseite

Exposé - Galerie



Luftaufnahme - Nordwestseite



Luftaufnahme - von oben 1

Exposé - Galerie



Luftaufnahme - von oben 2



Luftaufnahme - Nordseite

Exposé - Galerie



Region - Sulmtal