

Exposé

Reihenendhaus in Neckarsulm

Haus in Waldrandnähe in Amorbach



Objekt-Nr. OM-404687

Reihenendhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Zielke

Anna-Beckert-Weg 10
74172 Neckarsulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	357,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufe schönes Reihenendhaus in sehr ruhiger Lage am Reichertsberg in Waldrandnähe mit zwei Wohnungen und nahe zum IT Campus der Schwarz Gruppe.

Das Haus ist in gutem Zustand ohne Sanierungsstau. Die Außenanlage wurde vor ein paar Jahren komplett neu gemacht und die untere Wohnung komplett neu saniert und hat ca. 65m² Wohnfläche ohne die sehr geräumige Terrasse mit einzurechnen, sowie zwei weitere Räume die aktuell als Nutzfläche verwendet werden. Die obere Wohnung hat ca 95m² Wohnfläche und die Besonderheit durch ihre hohe Deckenhöhe bis zum Dach ein besonders großes Raumgefühl zu vermitteln. Der offene Wohnbereich mit Holzofen vermittelt eine großzügige und gemütliche Atmosphäre. Hier ladet auch ein großzügiger bei 20m² großer Balkon zum verweilen ein. Die obere Wohnung ist teilweise neu und teilweise vor einigen Jahren saniert worden.

Eine der Wohnungen ist aktuell vermietet. Die Gartenwohnung habe ich wegen dem Verkauf freigehalten, die größere Wohnung nach Absprache.

Wenn Ihnen das Haus grundsätzlich entspricht, können Sie zu einem Termin für eine Besichtigung vorbeikommen um es genauer anzusehen.

Preisschätzungen von Makler und Banken ergaben Anfang 2022 das die Immobilie für 620.000 zum Verkauf gestellt werden sollte. Da mit der aktuellen Zinssituation die Preise nachgelassen haben, inserieren wir hier zu einem deutlich niedrigen und bodenständigem Preis.

Verständlicherweise ist hier kein großer Verhandlungsspielraum vorhanden. Dieses ist jedoch ein privates Inserat, somit kommen keine Maklergebühren auf Sie zu. Die Immobilie ist aktuell auch ohne Vertrag von einem Makler inseriert.

Ich bitte nur dann Kontakt aufzunehmen, wenn wie schon angesprochen das Haus und die Lage grundsätzlich euren Vorstellungen entspricht und die Finanzierung beziehungsweise der Kaufpreis gesichert ist.

Ausstattung

Die Zentralheizung ist von 2009. Holzofen im Wohnbereich der oberen Wohnung. Großer Balkon und Terrasse, ansehlicher Garten mit Gerätehaus. Garage mit Funkfernbedienung und zusätzlichem Abstellbereich auf zweiter Ebene innerhalb der Garage.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

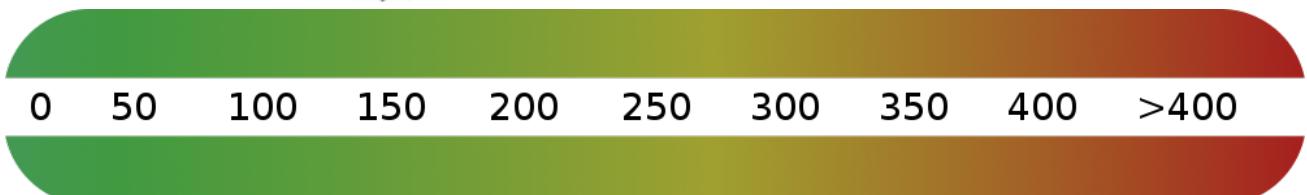
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	148,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



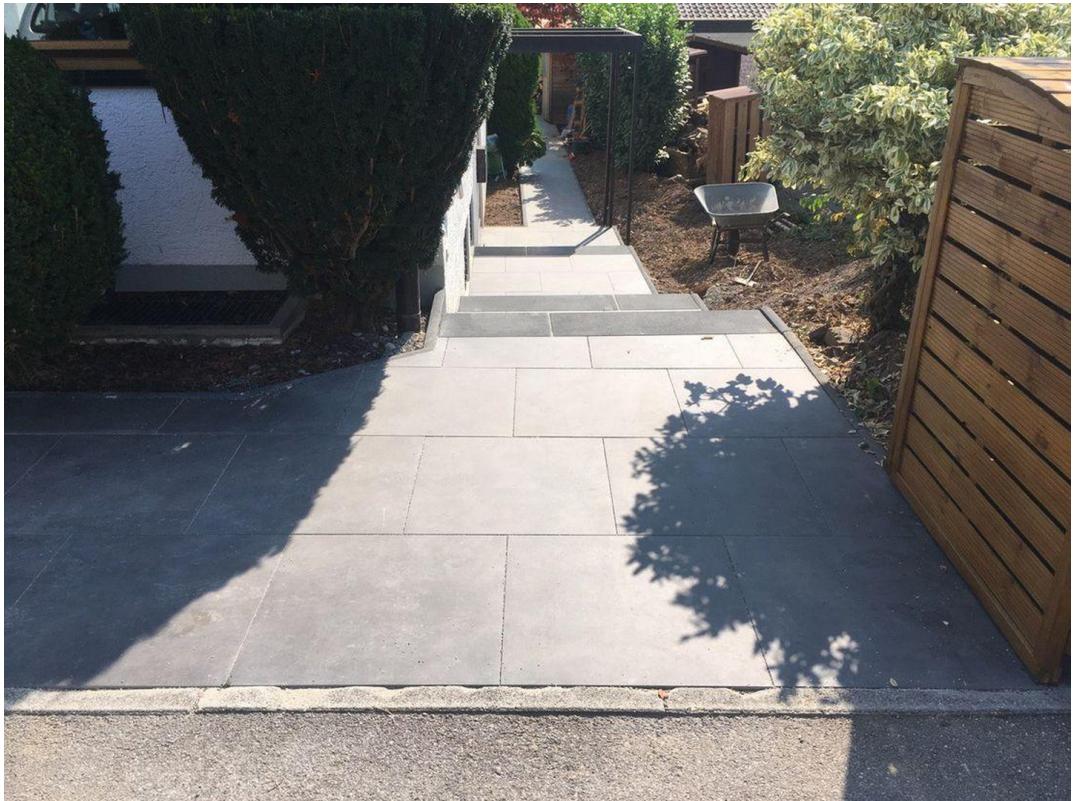
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



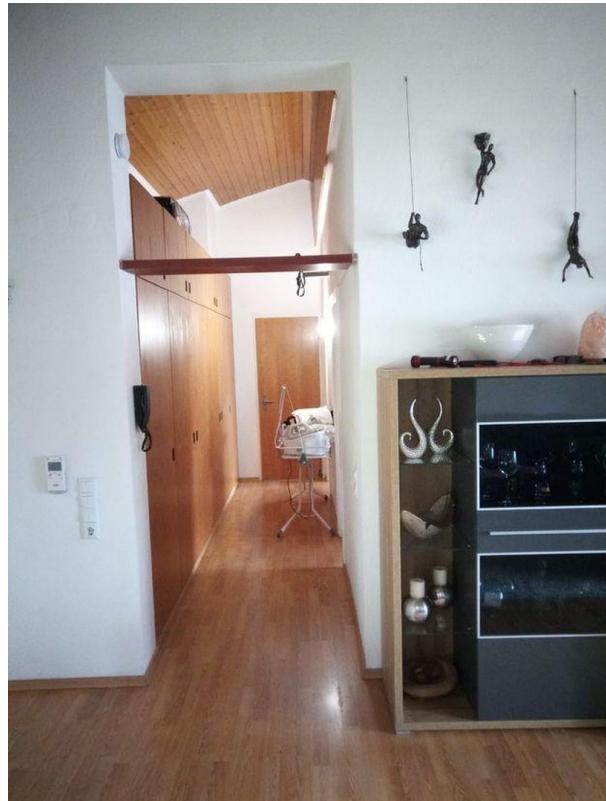
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



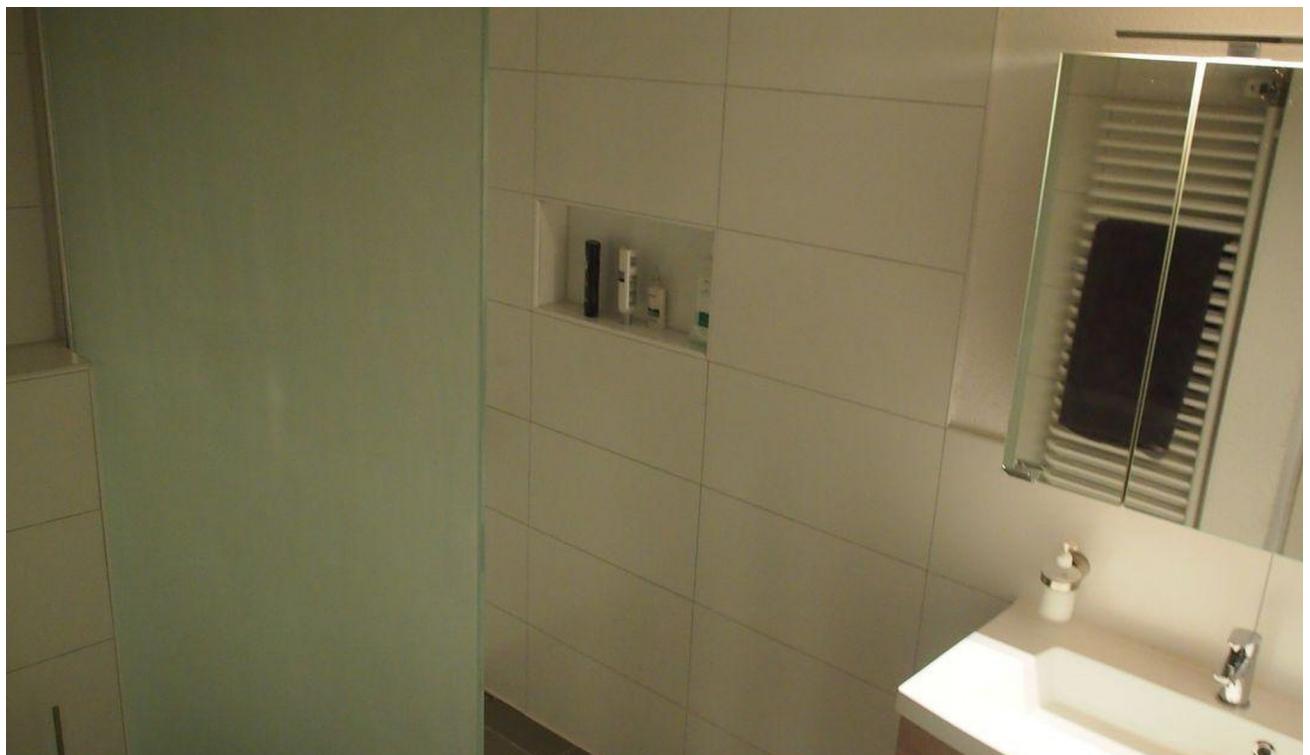
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



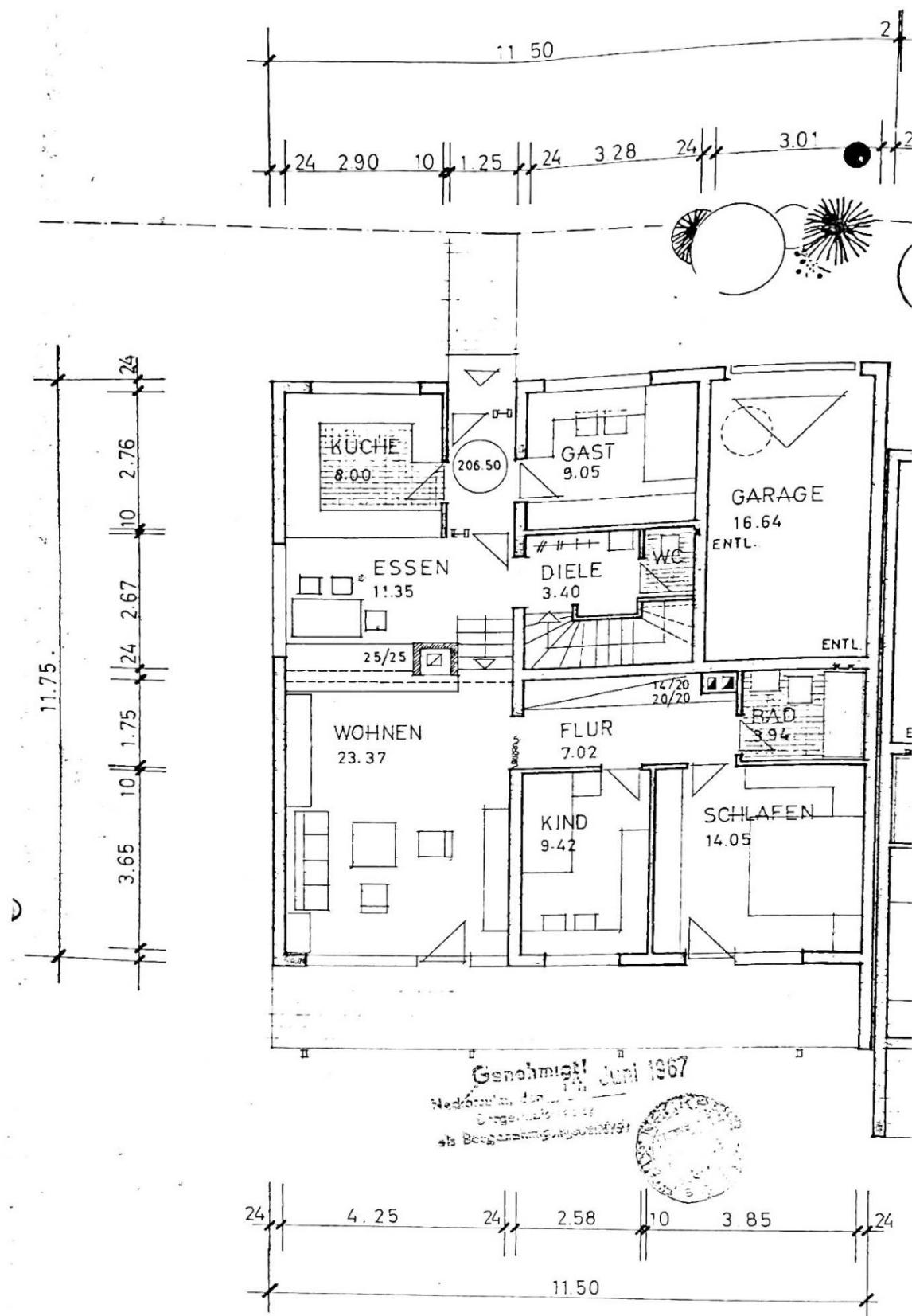
Exposé - Galerie



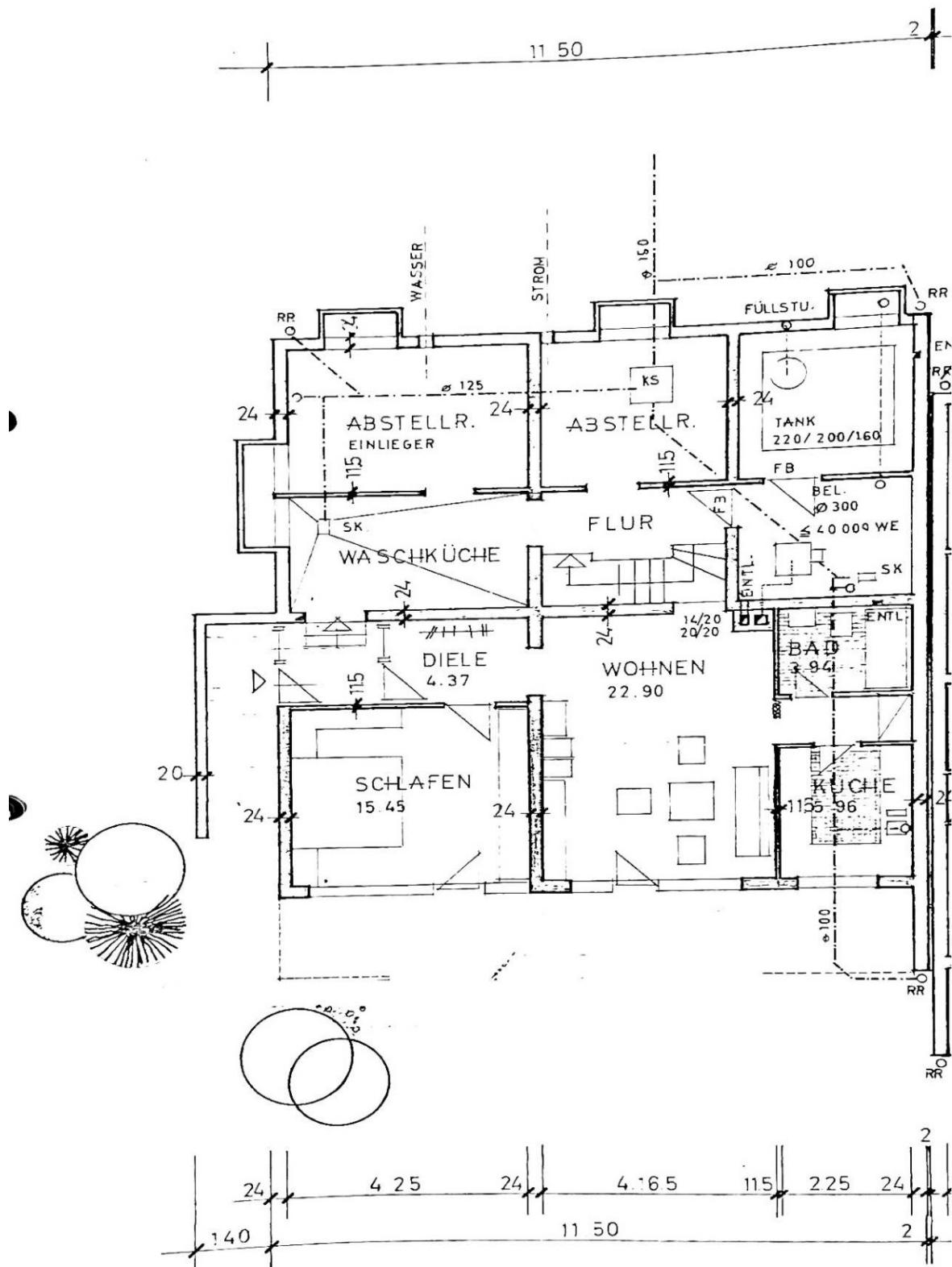
Exposé - Galerie



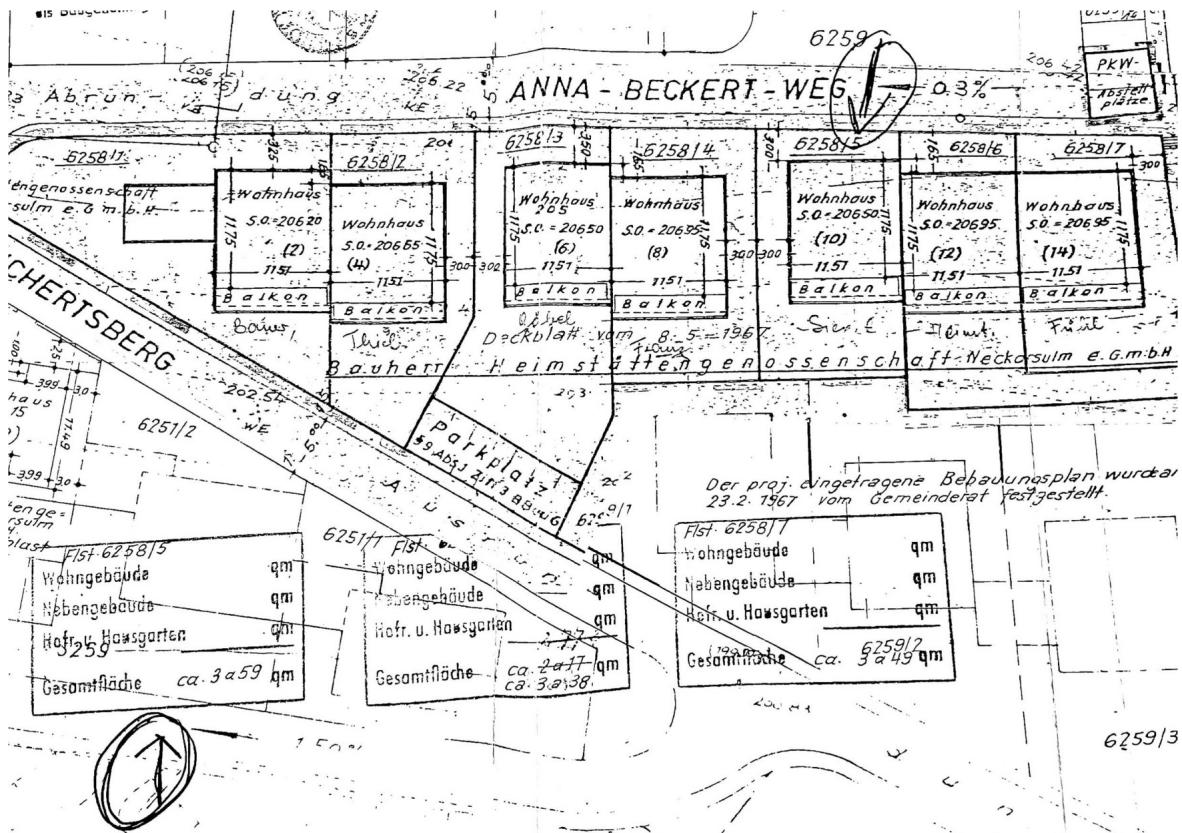
Exposé - Grundrisse



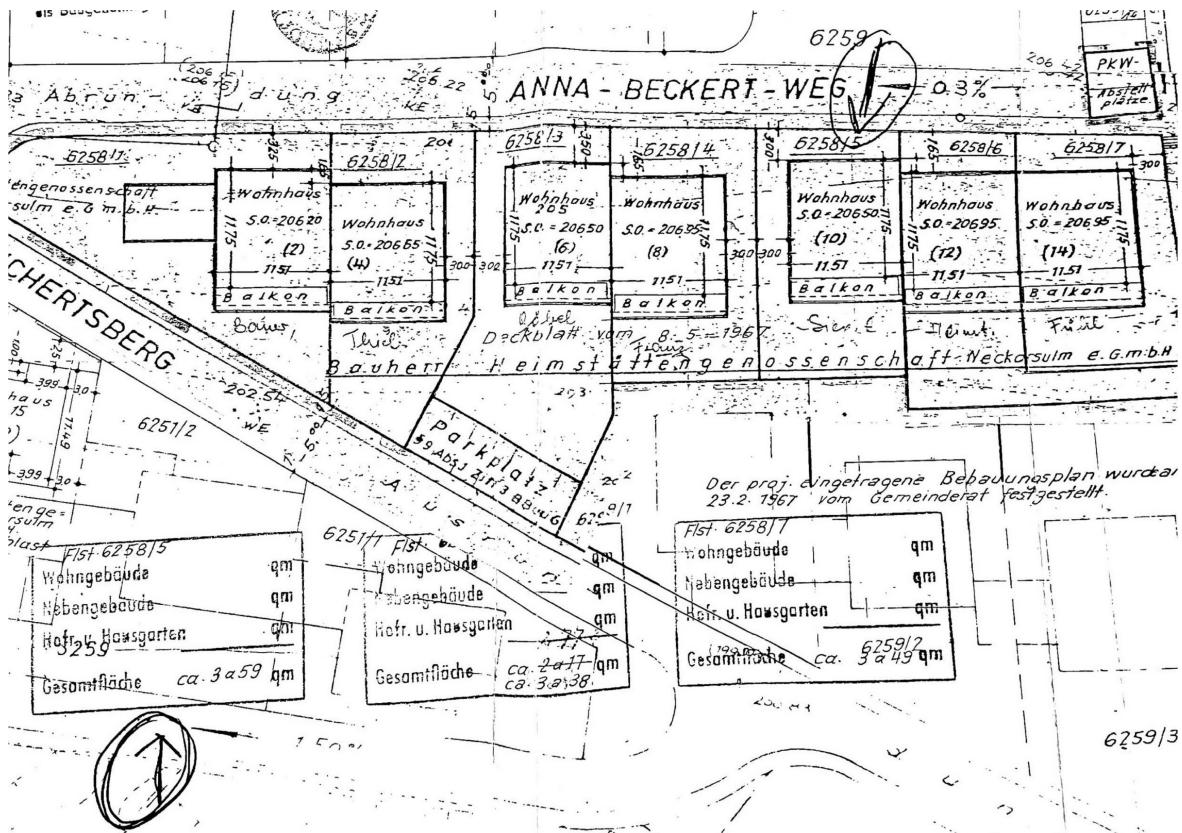
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Dipl. Ing. Architektin Christiane Grünhagen, Wilhelmstr. 28, 74072 Heilbronn

Berechnung Wohnfläche - Nutzfläche DIN 277

Einfamilienhaus in Neckarsulm, Anna-Beckert -Weg

				Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss					
Flur	1,25	2,40	1,00		3,00
Kochen	2,90	2,76	1,00		8,00
Gast	3,28	2,76	1,00		9,05
Wohnen	4,25	5,50	1,00		23,38
Essen	2,67	4,25	1,00	11,35	
	-1,00	1,00	1,00	-1,00	10,35
Diele	2,28	1,50	1,00		3,42
WC	0,90	1,25	1,00		1,13
Flur	4,22	1,75	1,00	7,39	
	-0,84	0,40	1,00	-0,34	7,05
Bad	1,75	2,25	1,00		3,94
Schlafen	3,85	3,65	1,00		14,05
Kind	2,58	3,65	1,00		9,42
Balkon	11,00	1,75	0,50		9,63
				102,41	
				abzgl. Putz 3%	-3,07
					99,33
Einliegerwohnung					
Diele	2,50	1,75	1,00		4,38
Schlafen	3,64	4,25	1,00		15,47
Wohnen	4,17	5,50	1,00	22,94	
	-0,64	0,40	1,00	-0,26	22,68
Bad	1,75	2,25	1,00		3,94
Kochen	2,25	2,65	1,00		5,96
Vorraum	0,90	2,25	1,00		2,03
Terrasse	11,00	1,75	0,50		9,63
				64,07	
				abzgl. Putz 3%	-1,92
					62,15
Untergeschoss					
Flur	3,28	1,25	1,00		4,10
Abstell	3,28	2,90	1,00		9,51
Abst. Einlieger	4,25	2,50	1,00		10,63
Waschen	4,25	2,25	1,00		9,56
Tankraum	3,00	2,90	1,00		8,70
Technik	3,00	2,25	1,00		6,75
Garage	3,01	5,53	1,00		16,65
				65,89	
				abzgl. Putz 3%	-1,98
					63,92
Gesamtwohnfläche				161,48	

Christiane Grünhagen
Dipl. Ing. Architektin
Wilhelmstr. 28
74072 Heilbronn
Tel. 07131-2787437
christiane.gruenhagen@online.de
21.09.05