

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Heilbronn

**Ohne Provision! Außergewöhnliche Doppelhaushälfte -  
TOP Lage von HN-Ost**



Objekt-Nr. OM-405916

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **620.000 €**

74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	126,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Terrassen - u. Gartenbereich sowie zusätzlichem Freisitz mit Edelstahlgeländer über der Garage; voll unterkellert, Baujahr 1969; Massivbauweise; Gesamtwohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup> sowie 300 m<sup>2</sup> Grundstück.

Das Haus ist sofort beziehbar.

UG: Keller, Waschküche, Heizraum, Tankraum (2x1500 l Tank), Hobbyraum/Werkstatt

EG: Wohnzimmer(23m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang auf die vordere Terrasse, Küche (7,6 m<sup>2</sup>), Esszimmer (10,6m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang auf die hintere Terrasse, Gäste WC, Flurbereich

I.OG: Bad(Eckbadewanne, WC, Fenster), Flur, 2 Schlafzimmer (16 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>), 2 Balkone

DG: 2 Zimmer (6,6 m<sup>2</sup> + 13,8 m<sup>2</sup>), Dusche/WC, Abstellraum

Die Immobilie wurde kontinuierlich renoviert und modernisiert (Außenanstrich, Fenster, Dachrinnen, Außenanlage/Eingangsbereich, Eingangstüre etc.) dennoch sind je nach individuellen Ansprüchen Renovierungskosten einzuplanen.

## Ausstattung

Parkettboden im Wohn -u. Schlafbereich, hochwertiger Fliesenboden (anthrazit) im Flur/Wohn und Essbereich, teilweise Glastüren im Erdgeschoss sowie Obergeschoss, Rauputz im Treppenhaus, Glasfasertapete im Gäste WC, Einbauküche mit Theke, Kunststofffenster mit Rollläden, Alarmanlage, diverse Einbauschränke, Treppen im Treppenhaus mit rutschfestem Epoxidharz Belag, beide Terrassen sind mit Holzdielenbelag, elektrische Markise über die gesamte Breite für die hintere Terrasse,

Ölzentralheizung (Bj. 2012) mit 2x1500 l Tank,

Übergroße Einzelgarage mit automatischem Tor sowie ein Kfz Stellplatz vor der Garage

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Wohnhaus liegt in der begehrtesten Wohnlage des Heilbronn Ostens in unmittelbarer Nähe des bekannten Pfühlparks mit herrlich angelegten Spazierwegen, Blumenbeeten, dem See mit Insel, einem Kiosk für Getränke und kleinen Leckereien für Klein und Groß. Die Kinder können sich auf dem großen Erlebnis Spielplatz mit angrenzender Rasenfläche austoben oder die Pfauen und Vögel in Ihren Volieren bewundern. Ein Spaß für alle, die sich gerne erholen möchten.

Über den Pfühlpark erreichen Sie das bekannte "Trappensee Schlösschen" mit angrenzendem Biergarten am See gelegen. Ein beliebter Aufenthaltsort im Sommer, um bei einem Gläschen Wein oder Bier den Ausklang des Tages zu genießen. Auch der Hunger kann gestillt werden. Alles ganz bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In wenigen Gehminuten sind Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Supermarkt, Schulen etc. erreichbar.

Über die Nahe gelegene Stadtbahn erreichen Sie und Ihre Kinder bequem ebenfalls jedes Ziel. Der Stadtbus steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Zu den Autobahnen A6(Neckarsulm) oder A8 (Untergruppenbach) in alle Richtungen sind jeweils ebenfalls schnell erreicht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Terrasse hinten



# Exposé - Galerie



Terrasse vorne



Weg zum Eingang



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Weg mit Freisitz auf de Garage



# Exposé - Galerie



Essplatz



Kueche mit Theke

# Exposé - Galerie



Blick von Kueche auf Aussenber



Gäste WC/EG



Gäste WC/EG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad mit Eckbadewanne



Bad



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer DG



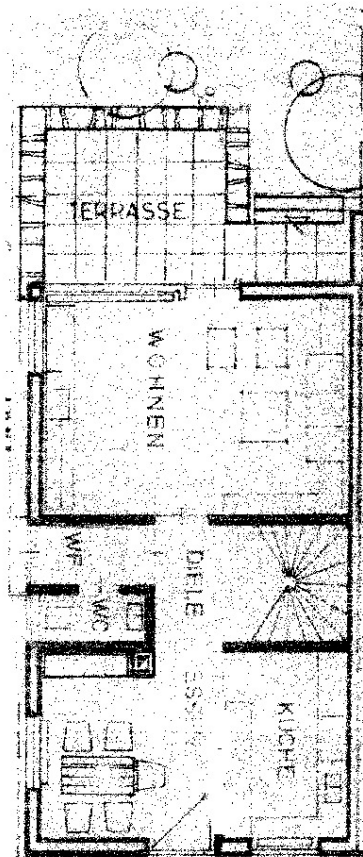
# Exposé - Galerie



Zimmer DG

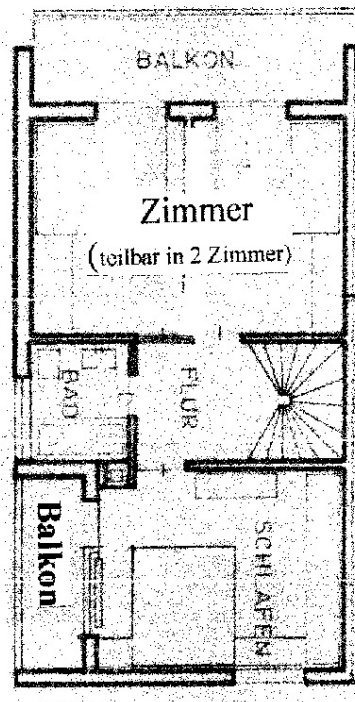
# Exposé - Grundrisse

**Erdgeschoss**

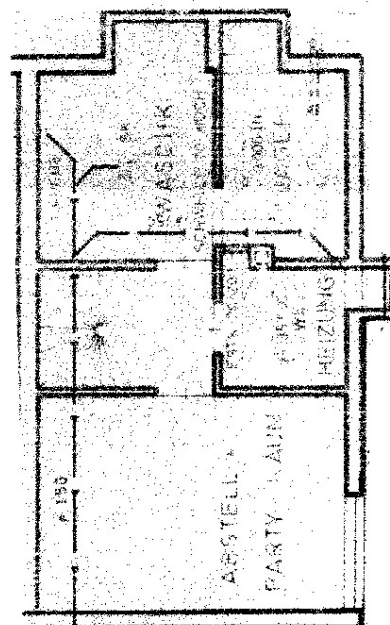


**Terrasse**

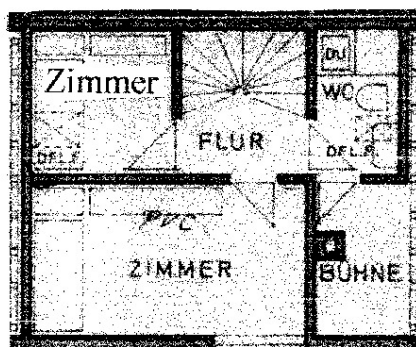
**Obergeschoss**



**Untergeschoss**



**Dachgeschoss**



# Exposé - Grundrisse

