

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Heilbronn**

**Charmante Doppelhaus Hälfte Heilbronn Ost**



Objekt-Nr. OM-407166

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau von Olnhausen

Armsündersteige 79/1  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in 2,5 geschossiger Bauweise in Hanglage. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon sowie eine Terrasse sind vorhanden. Ein Garten ist sowohl im südlichen als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich angelegt.

Eine großzügige Einzelgarage ist von der Straße befahrbar. Der Bereich vor der Garage kann als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Ausstattung:

Im Untergeschoss ist über einen Flur ein Gästezimmer, ein Heizungsraum sowie eine Waschküche mit dahinter liegendem Kellerraum erschlossen.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Eingangsbereich, ein Gäste-WC, eine offene Küche mit Essbereich und ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist mit einer Bedachung (Alu-Glas-Konstruktion) und einer integrierten Beleuchtung versehen.

Das Obergeschoss ist mit einem Kinder-, Bade- und Schlafzimmer ausgestattet. Der innenliegende Balkon ist über das Schlafzimmer erreichbar.

Im Dachgeschoss stehen ein weiteres Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

Eine detaillierte Aufteilung der Räumlichkeiten kann den beigefügten Grundrissen entnommen werden.

Das Kaufobjekt befindet sich in einem gepflegten und renovierten Zustand.

Des Weiteren befindet sich eine Bühne oberhalb des Dachgeschoss als Abstellraum zur Verfügung.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durch Fachfirmen durchgeführt. In den letzten 10 Jahren wurden Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen wie u.a. Kunststofffenster, Dacherneuerung samt Dämmung, Sanierung aller Sanitäranlagen sowie eine Renovierung der Innenräume, durchgeführt. Auch wurde die Fassade des Hauses und die der Garage neu gestrichen und teilweise neu verputzt.

Das Haus wird mit 2 Kameras überwacht. Hier können zwei weitere Kameras angeschlossen werden.

Weitere Angaben:

Garage: 1 extrabreit

Verfügbar ab: sofort

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen und Laminat

Käuferprovision: keine

Grundstücksfläche: ca. 383 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## **Lage**

Das Kaufobjekt mit großzügigem Garten und Garage befindet sich im gefragten Heilbronner Osten in guter Wohn- und Adresslage. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße, welche einige Meter nach dem Kaufobjekt am Feldrand endet.

Heilbronn bietet mit seinen über 125.000 Einwohnern als wichtiger europäischer Wirtschaftsstandort im nördlichen Baden-Württemberg zahlreiche Arbeitsplätze. Der Neckar und die Weinberge prägen das idyllische Landschaftsbild und sorgen neben dem ausgezeichneten Bildungsangebot, der einladenden Innenstadt, dem breit gefächerten Vereinsleben, abwechslungsreichen Sport- und Kulturveranstaltungen sowie einer gemütlichen Gastronomie für hohe Lebensqualität.

Auf Grund der Nähe des Kaufobjektes zur Innenstadt ist eine gute Infrastruktur gegeben. Ob mit dem eigenen Auto oder dem ÖPNV (S Bahn und Bus) ist die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Weinberge, Wälder und Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und Spielplatzbesuchen ein.

In direkter Nachbarschaft und im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude als Ein- bis Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Sonstiges:

Unser Angebot ist freibleibend, unverbindlich und nur für den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Eine Gewähr dafür, dass alle Angaben richtig und das Objekt im Augenblick des Angebotszugangs noch verfügbar ist, kann nicht übernommen werden.

Energie:

Energieausweis: Energiebedarfssausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 175,02 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: F

Ausstellungsdatum: 21.10.2024

Gültig bis: 20.10.2034

Letzte Modernisierung: 2024

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.000,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



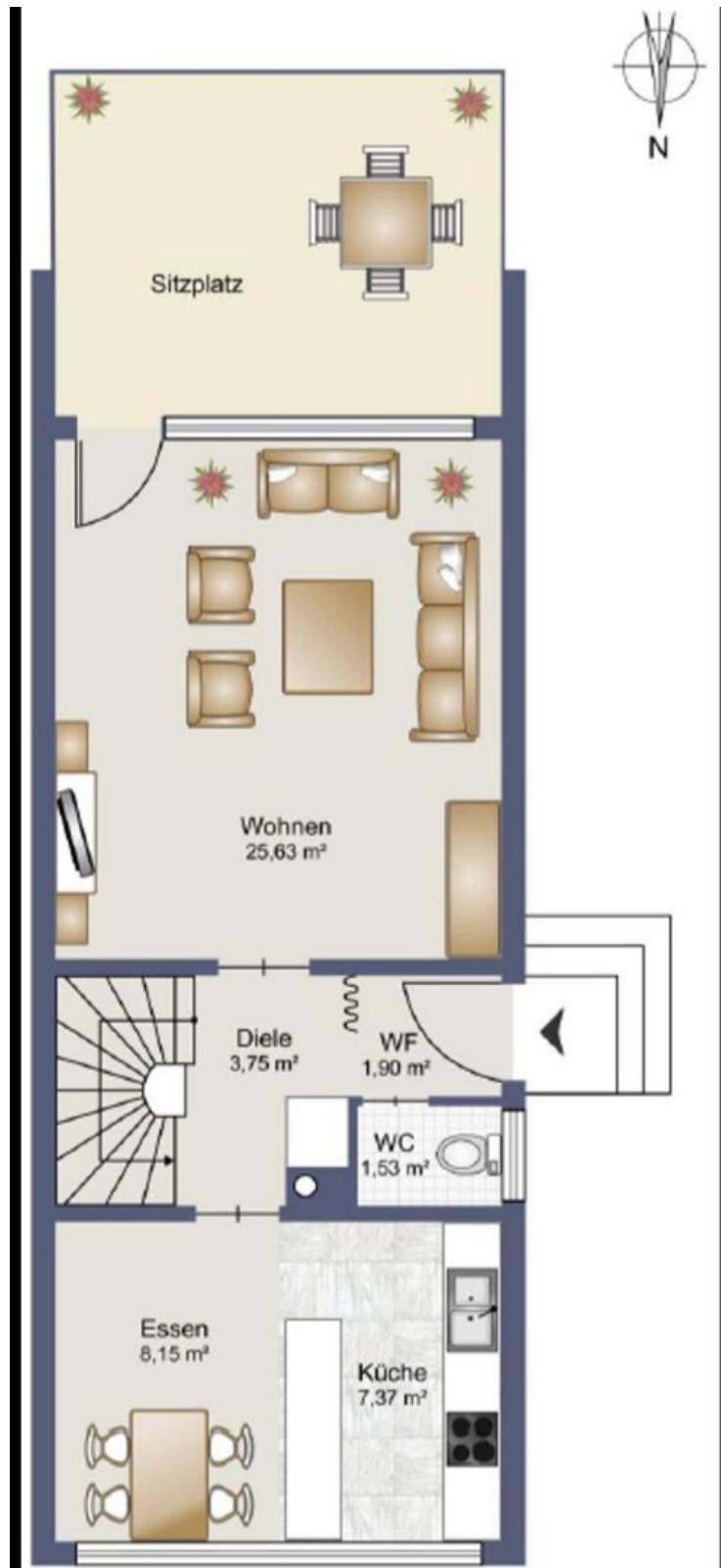
# Exposé - Galerie



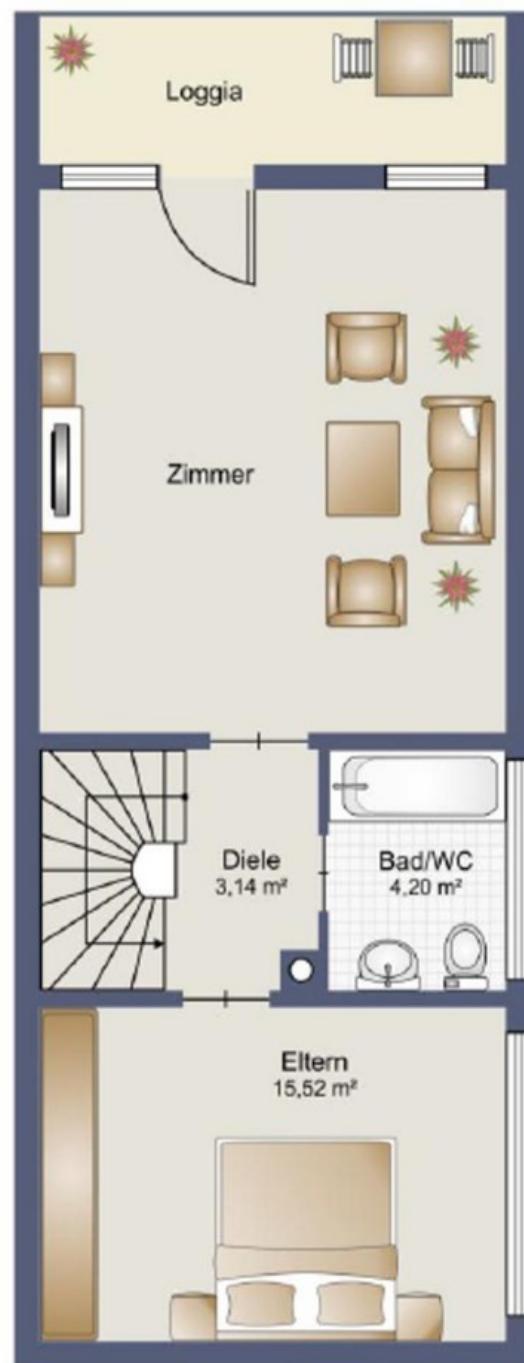
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

