

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neckarsteinach

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-411612

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

69239 Neckarsteinach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1968 in Massivbauweise errichtet. Die Außenfassade wurde nachträglich isoliert und ist mit Rauputz versehen. Es verfügt über zwei Geschosse.

Das Haus wurde in Hanglage errichtet, das Erdgeschoss liegt ebenerdig zur Straße und bietet eine Wohnfläche von ca 90 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss befindet sich eine ca 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Obwohl diese Einheit unterhalb des Straßenniveaus liegt, wirkt sie durch die Hanglage hell und freundlich. Sie verfügt über großzügige Fensterläden sowie einen eigenen Balkon und eine Terrasse mit Blick ins Grüne und die vier Burgen.

Die Einliegerwohnung ist aktuell mit 690€ monatliche Kaltmiete vermietet. Das Erdgeschoss wird vom Eigentümer noch selbst bewohnt.

Das Untergeschoss umfasst zusätzlich einen Kellerbereich mit Nutzflächen wie Heizraum, Abstellräume, Öltankraum. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

## Ausstattung

### SANIERUNG

Die Elektrik und das Leitungswassernetz wurden 2019 erneuert. Über die Jahre hinweg wurden regelmäßig Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

### LAGE

Das Objekt befindet sich in attraktiver Wohnlage von Neckarsteinach, ca 800 m von der Ortsmitte entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer landschaftlichen Lage mit Blick ins Grüne und den vier Burgen von Neckarsteinach. Die Wohnatmosphäre zeichnet sich durch die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist sehr gut. Bus und Bahnverkehr sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



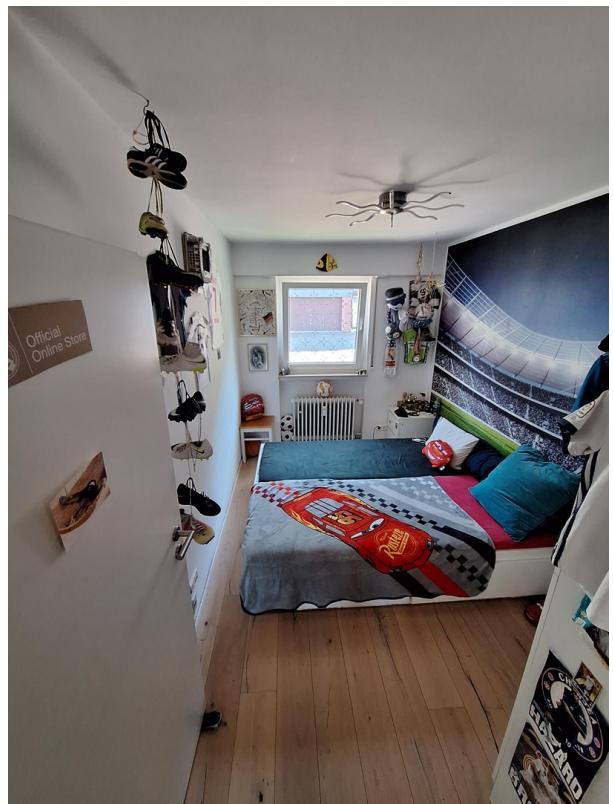
# Exposé - Galerie



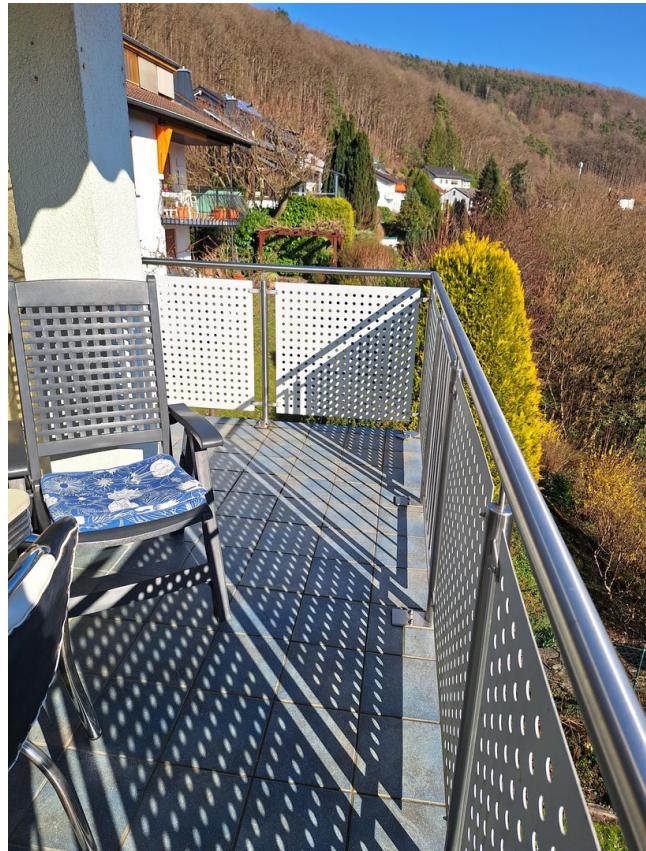
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



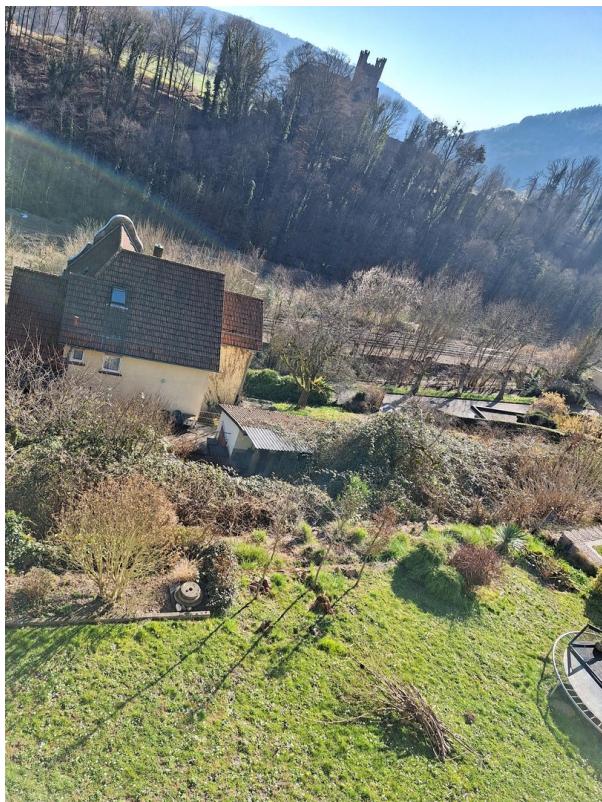
# Exposé - Galerie



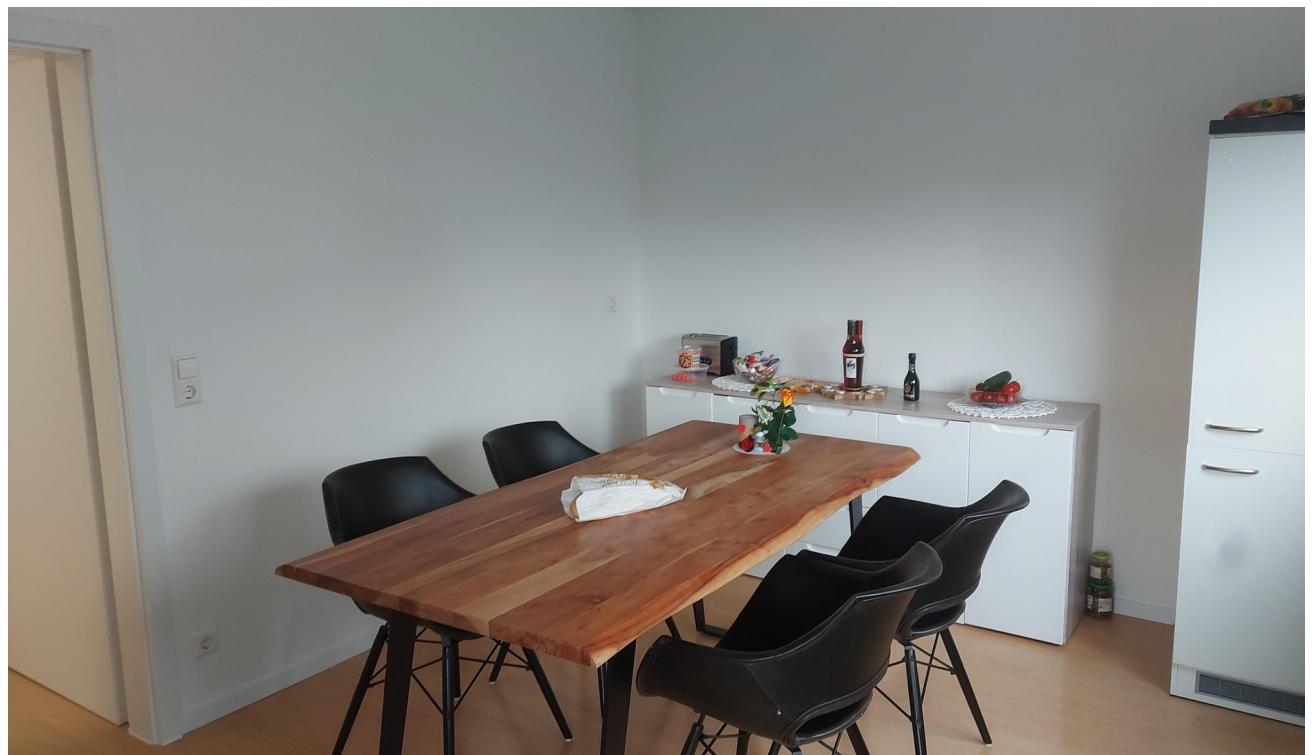
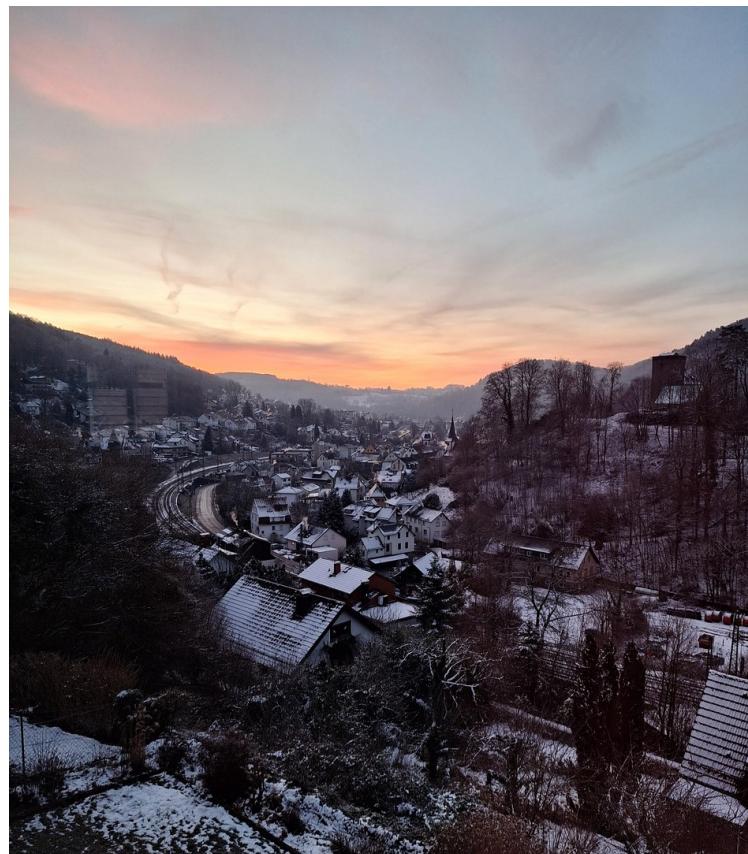
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



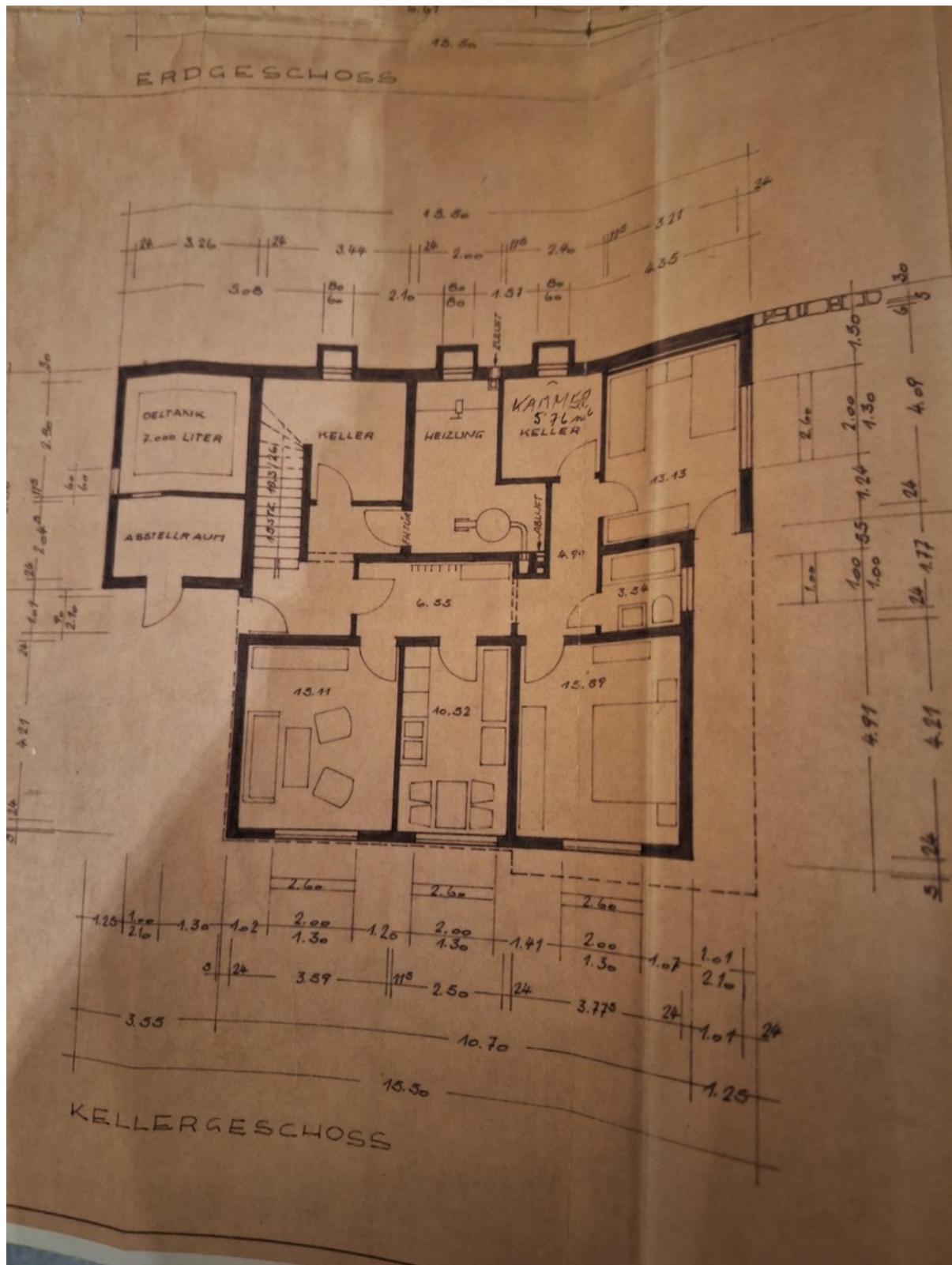
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

