

Exposé

Zweifamilienhaus in Neckarwestheim

**Vielseitiges Platzwunder am Weinberg: 252 m²
Einfamilienhaus in Neckarwestheim**



Objekt-Nr. OM-416381

Zweifamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

74382 Neckarwestheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	536,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	252,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 1992 durch den aktuellen Eigentümer massiv erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine Großzügigkeit und seine außergewöhnliche Wandlungsfähigkeit. Auf insgesamt 252 m² Wohnfläche finden Sie hier den perfekten Rückzugsort für Ihre Familie.

Das Raumkonzept – Flexibilität auf drei Ebenen:

- Erdgeschoss: Das Herzstück des Hauses. Ein lichtdurchflutetes, geräumiges Wohn-Ess-Zimmer mit Parkettboden und direktem Zugang zur Sonnenterrasse lädt zu geselligen Abenden ein. Ein moderner Kaminofen (neu in 2025) sorgt für wohlige Wärme. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine Küche mit praktischer Speisekammer runden diese Ebene ab.
- Obergeschoss: Hier erwartet Sie pure Entspannung. Drei helle Schlafzimmer (ebenfalls mit Parkettboden) bieten Platz für Kinder, Gäste oder Home-Office. Das großzügige Duschbad mit Doppelwaschbecken und die integrierte Sauna machen diese Etage zur privaten Wellness-Oase. Von der Loggia genießen Sie einen idyllischen Blick über die Weinberge.
- Souterrain: Die ca. 52 m² große Einliegerwohnung ist ein echtes Highlight. Sie wurde fortlaufend modernisiert, verfügt über eine eigene Terrasse im Grünen und eine voll ausgestattete Einbauküche. Ideal zur Vermietung oder für Familienmitglieder, die Autonomie schätzen.

Zukunftssicher & Vielseitig:

Dank vorhandener Küchenanschlüsse im Obergeschoss lässt sich das Haus mit geringem Aufwand in drei separate Wohneinheiten aufteilen. Der Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt zur Besichtigung vor. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung und dem Kamin beheizt. Die Photovoltaikanlage mit 6 kWp (Installation 2008) liefert im Einspeisemodell (ca. 40ct pro kWh) Strom. Ein Glasfaseranschluss sowie DSL und Kabel ermöglichen schnellsten Internetzugang.

Platz für alles, was wichtig ist:

Neben den Wohnräumen bietet die Immobilie eine beeindruckende Nutzfläche von ca. 85 m²:

- Doppelgarage für zwei große Autos & 3 zusätzliche Stellplätze im Freien.
- Waschküche, Kellerräume und Dachboden für maximalen Stauraum.
- Gartenhaus für Gartengeräte oder Hobbys.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhe trifft Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage von Neckarwestheim, direkt am Rande der Weinberge. Hier kombinieren Sie naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer perfekt ausgebauten Infrastruktur: Kindergärten, Grundschule, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Neckarwestheim liegt nur wenige Fahrminuten zur A81 und ist damit hervorragend in die Metropolregion Heilbronn-Stuttgart eingebunden. In Neckarwestheim sind Busverbindungen nach Kirchheim, Untergruppenbach, Heilbronn und Lauffen vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche

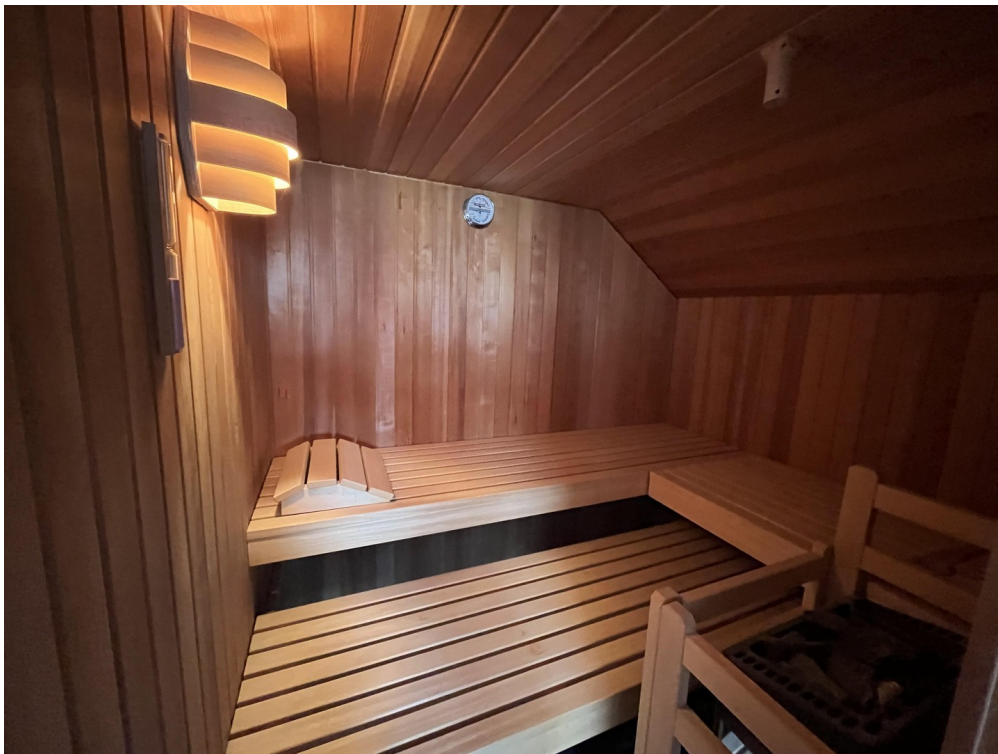


EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



DG Sauna

Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



DG Loggia

Exposé - Galerie



UG ELW Küche



UG ELW Bad

Exposé - Galerie



UG ELW Schlafzimmer



UG ELW Wohnzimmer

Exposé - Galerie

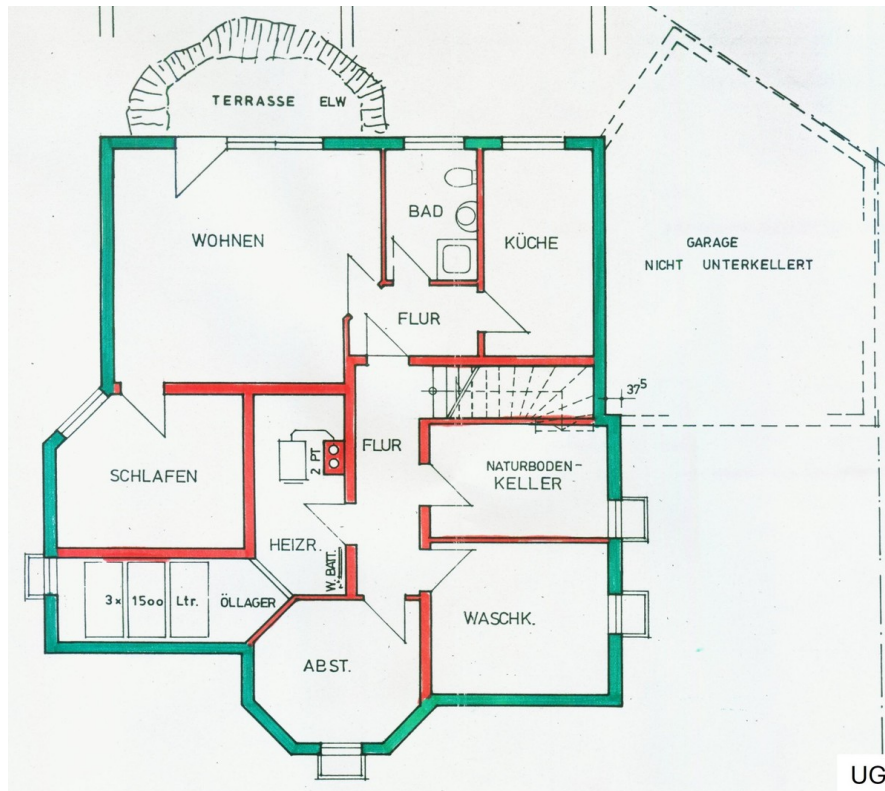


UG ELW Terrasse



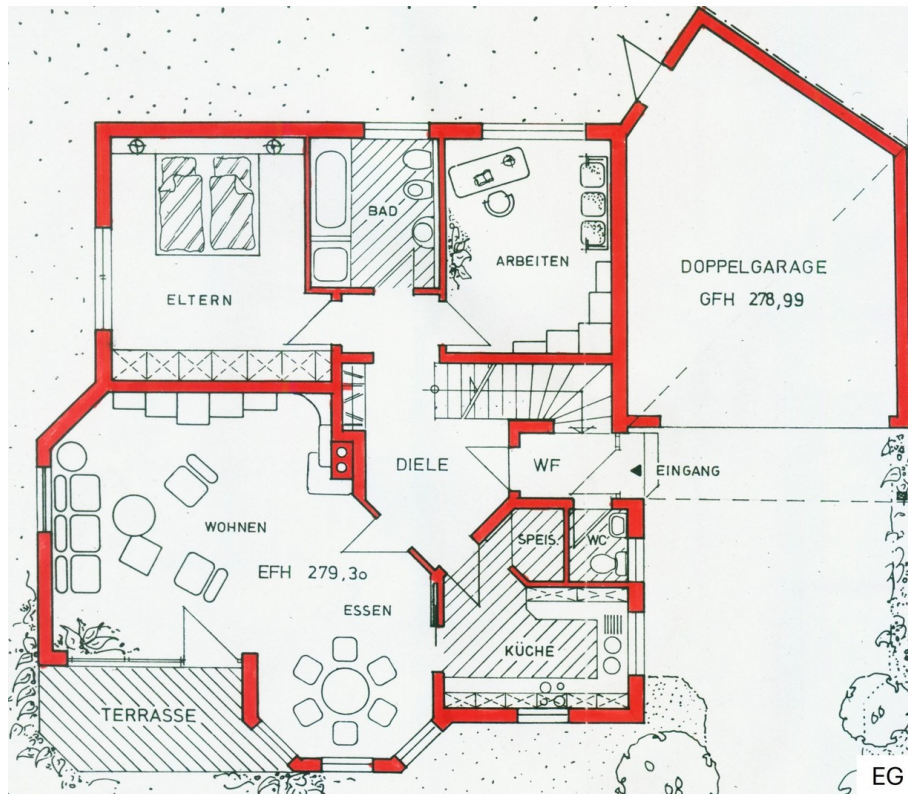
Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



UG

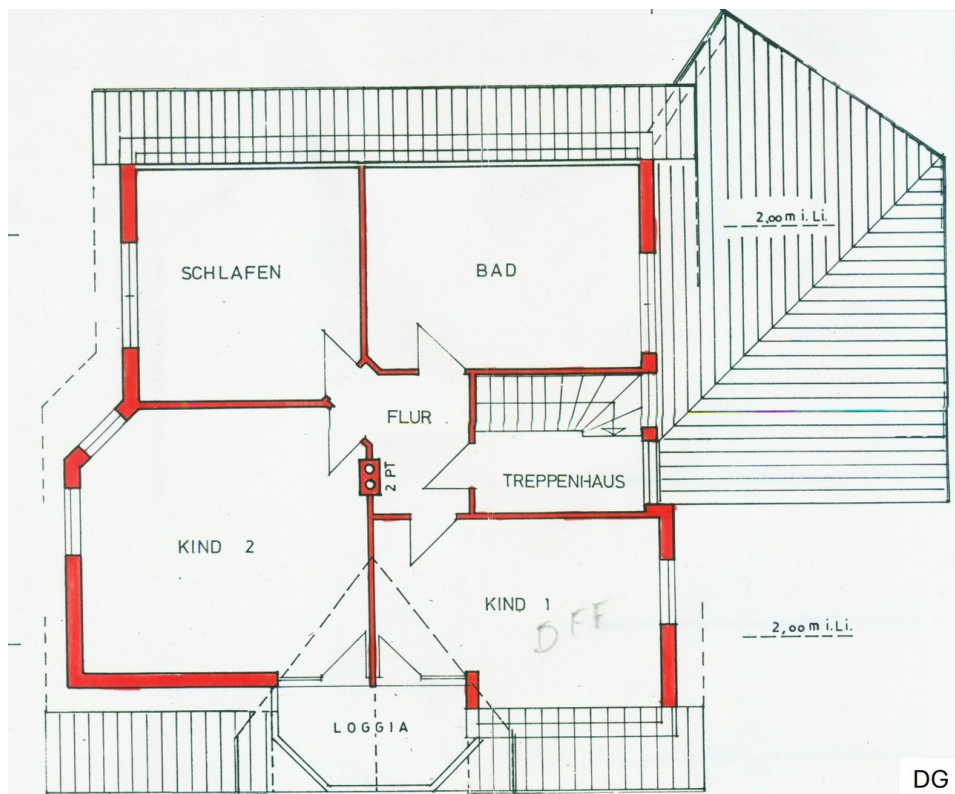
Untergeschoss



EG

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss