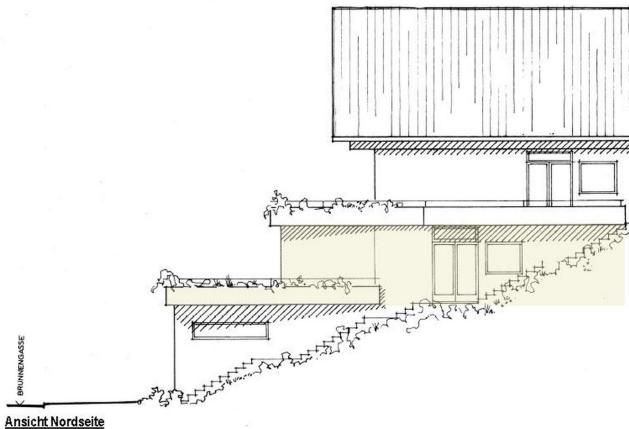


Exposé

Wohnung in Talheim

Terraassenwohnung im Landkreis Heilbronn (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-422931

Wohnung

Verkauf: **399.999 €**

74388 Talheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	103,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 3,5-Zimmer-Wohnung in der Brunnengasse ist am Hang gelegen um ein Geschoss erhöht und zeichnet sich durch großflächige Schiebetüren mit Aussicht über die Dächer von Talheim und den separaten Hauseingang aus. Eine über 30m² große Terrasse lädt zum Verweilen an lauen Sommerabenden ein. Die Eigentumswohnung verfügt über eine Einbauküche mit separater Speisekammer und einer Durchreiche in den Wohn- und Essbereich. Zahlreiche, individuell angepasste Einbauschränke sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wohneinheit wurde im Jahr 1990 saniert und überzeugt aufgrund der isolierten Außenwände im Wärmeverbundsystem mit geringen Energieverbräuchen (s. Energieausweis). Der Miteigentumsanteil an dem zentral gelegenen Grundstück sowie am Gemeinschaftseigentum beträgt 295 / 1.000.

Ausstattung

Über eine Treppe mit Edelstahl-Handlauf gelangt man von den Briefkästen zu dem balkonähnlichen, überdachten Vorplatz der Erdgeschoss-Wohnung. Hier befindet sich der separate Eingangsbereich in die Eigentumswohnung mit eigener Haustüre.

Von dort aus gelangt man in die einladende Diele, welche mit den Einbauschränken ausreichend Stauraum bereithält und auf 13m² Ihre Gäste begrüßt werden können.

Die im Kaufpreis enthaltene, sonnengelbe und maßgefertigte Einbauküche verfügt über einen Ofen, Herd und eine Spülmaschine. Über die Durchreiche kann direkt im Essbereich serviert werden. An die Küche schließt auf der anderen Seite eine Speisekammer an, welche über ein eigenes Fenster verfügt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Ihnen mit über 33m² ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen. Der Raum kann über zwei Raumtüren sowie die großflächige, dreifachverglaste Schiebetüre auf die Terrasse erschlossen werden.

Das über 20m² große Schlafzimmer ist über die Diele erreichbar und hat über eine dreifachverglaste Schiebetüre direkten Zugang zur Terrasse der Eigentumswohnung. Auf obigem Bild ist die schöne Aussicht auf die charakteristischen Nachbargebäude zu erkennen.

Über den Dächern von Talheim hält diese Wohnung mit über 32m² ausreichend Stellfläche für Sie bereit und Sie können sich von der Sonne auf der 2010 sanierten Terrasse verwöhnen lassen.

Ein weiteres Zimmer mit 8m² und Einbauschränken eignet sich als Büro oder Kinderzimmer. Der Blick aus dem Fenster lässt den Vorplatz der Wohnung erkennen, der selbst gestaltet werden kann. Es gilt zu betonen, dass die Wohnung derart gebaut ist, dass sie kaum über tragende Innenwände verfügt, sodass der Grundriss der Wohnung bei Bedarf flexibel angepasst und anders zugeschnitten werden kann.

Das Badezimmer wartet auf Sie mit einem großen Spiegelschrank, einer Badewanne sowie separater Dusche.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Talheim liegt im Süden des Landkreises Heilbronn und beheimatet etwa 5.000 Einwohner. Die in wenigen Minuten erreichbare Universitätsstadt Heilbronn ist mit etwa 130.000 Einwohner unter den TOP10 des Landes Baden-Württembergs. Die Hauptstadt Stuttgart ist lediglich 49km entfernt und über die Autobahn A81 sowie den Regionalverkehr gut erreichbar. Über die A6 ist man auch Richtung Osten (Nürnberg) und Westen (Mannheim) gut angebunden.

Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse im Zentrum der Gemeinde Talheim. Der EDEKA-Markt, Bäckerei und Metzgerei sowie das Medizinische Versorgungszentrum mit

Apotheke sind fußläufig erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist der Rathausplatz. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule, mehrere Kitas und Kindergärten sowie zwei Kirchen und ein lebendiges Vereinsleben.

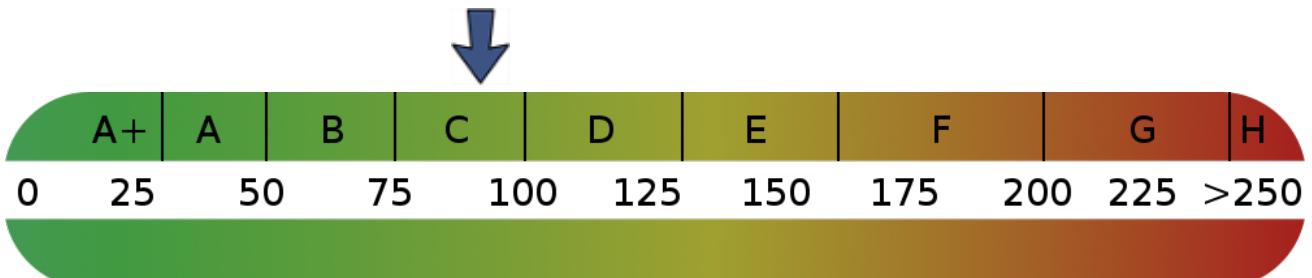
Aufgrund der Lage am Hang kann Energie eingespart und der Blick über die Talheimer Dächer genossen werden. Nicht zuletzt die Sanierung um die Jahrtausendwende trägt zu niedrigen Energieverbrauchswerten im grünen Bereich bei (s. Energieausweis). Der Energieausweis ist gültig bis 08.01.2036.

Infrastruktur:

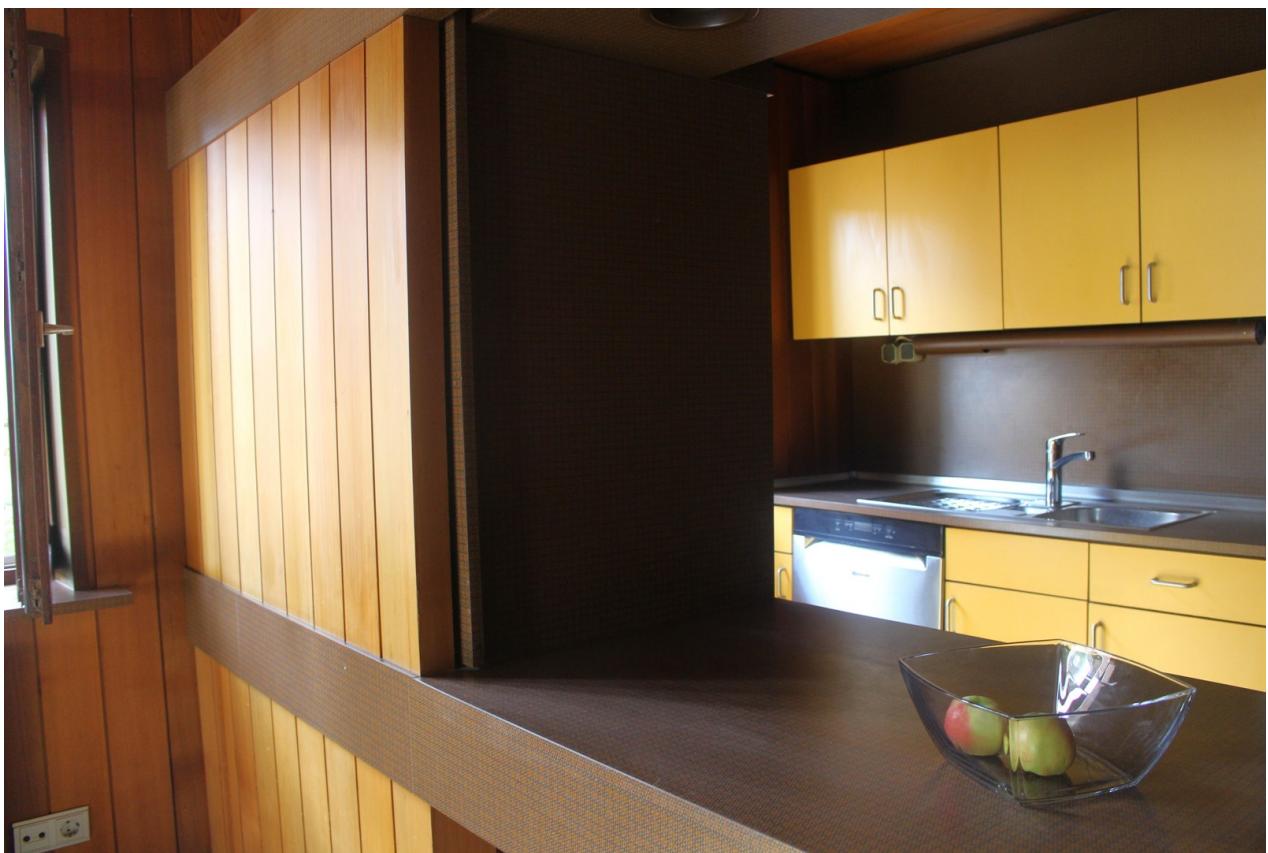
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Bad



Eingang

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

