

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Offenau

### Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-436375

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Immo Goller

Austr. 9  
74524 Offenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	1.365,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Garagen	3
Wohnfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 295 m<sup>2</sup>, ein weitläufiges Grundstück von rund 1.365 m<sup>2</sup> sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger ansprechen.

Das Grundstück hat die Möglichkeit zur weiteren Bebauung.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt vier Etagen und bietet drei separate Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Schallschutzverglasung, der ganzjährig eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

## Ausstattung

Wohnung 1 (EG): ca. 141 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 (OG): ca. 88 m<sup>2</sup>

Wohnung 3 (DG): ca. 22 m<sup>2</sup> (erweiterbar auf ca 50m<sup>2</sup>)

Hobbyraum mit Sauna: ca 44m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Highlights

Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung und wurde fortlaufend modernisiert. Zu den besonderen Merkmalen zählen:

- Wintergarten mit Schallschutzfenstern
- Zwei Kachelöfen sowie ein zusätzlicher Kaminofen
- Sauna für entspannte Stunden
- Drei Garagen, ein Carport sowie zwei Außenstellplätze
- Großzügiger Gartenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Folgende Umbau / Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

1992/93

Komplettumbau

Neue Isolierglas-Holzfenster

Hausanbau mit Keller

2000/01

Dachgeschossausbau

Neue Dachdämmung

Einbau Sauna

2013-2015

Renovierung EG

Neue Böden (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Gästezimmer)

Neue Kunststoffenster (Küche & Bad)

Neue Haustür mit Sprechanlage

2015 - heute

Austausch Fenster

Haus wurde immer in Stand gehalten und gepflegt

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Offenau. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Neckarsulm und Heilbronn in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Offenau ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss in Richtung Heidelberg und Mosbach.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Galerie EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer1 EG



Kinderzimmer2 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



WC EG



1 OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1 OG Schlafzimmer



1 OG Esszimmer

# Exposé - Galerie



1 OG Küche



1 OG Bad

# Exposé - Galerie

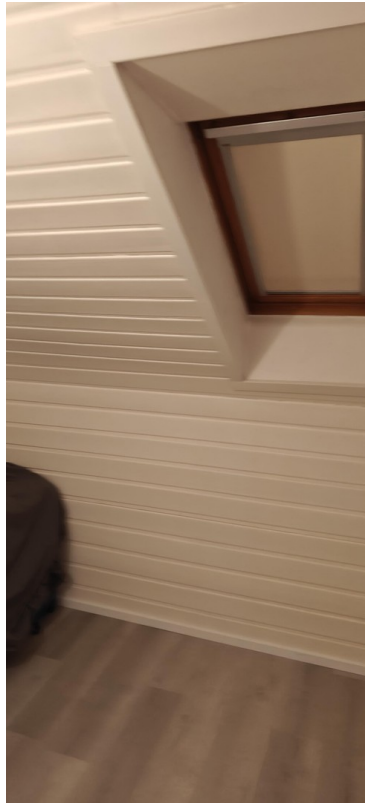


1 OG WC



DG Flur

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Zimmer



Keller UG

# Exposé - Galerie



Waschküche UG



Keller UG

# Exposé - Galerie



Sauna Hobbyraum



Hobbyraum



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

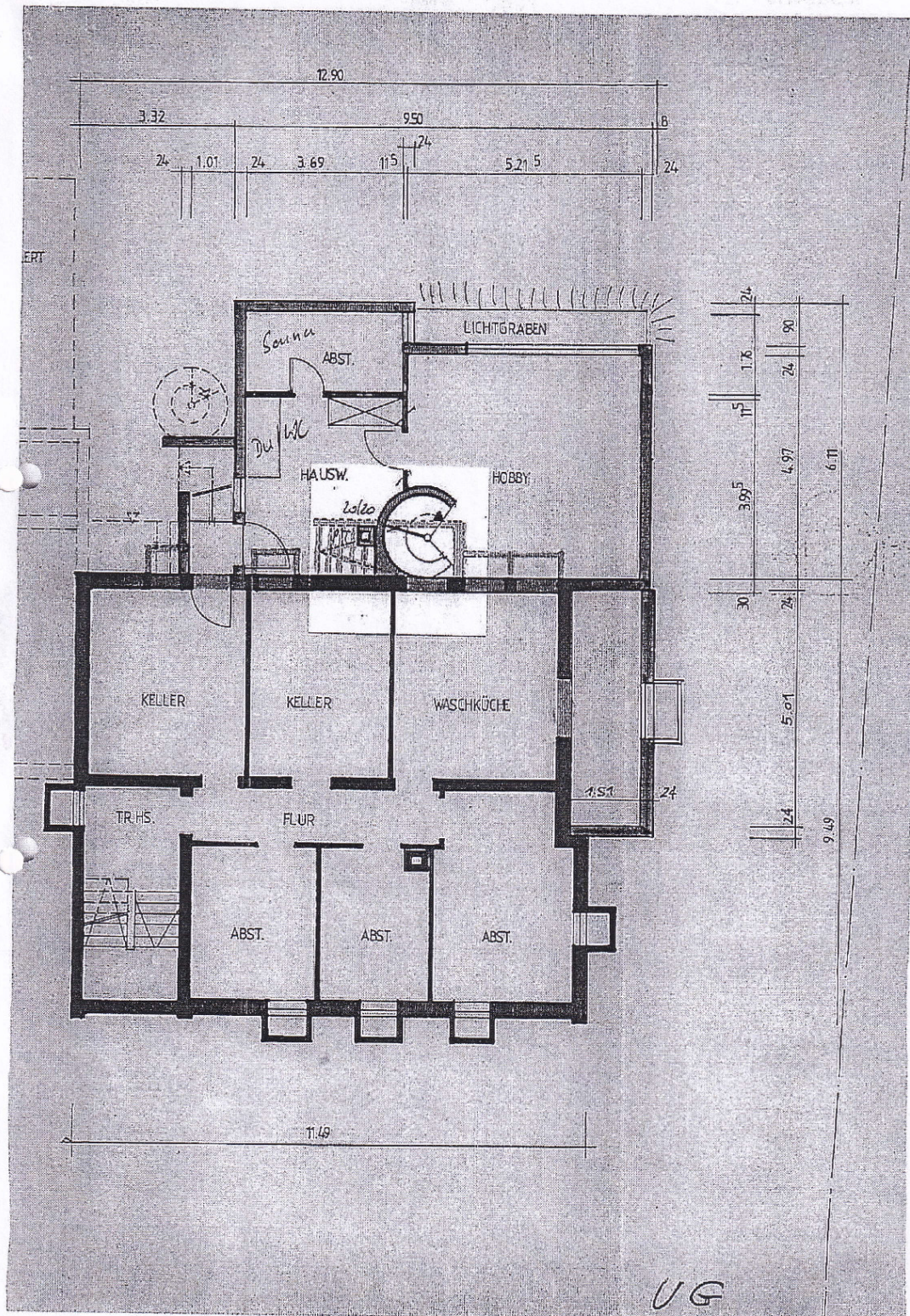


Hausansicht seitlich



Hausansicht hinten

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

