

Exposé

Reihenhaus in Abstatt

Neuwertiges Reihennittelhaus in Abstatt (Kreis Heilbronn)



Objekt-Nr. OM-438374

Reihenhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth Kohr

74232 Abstatt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	197,00 m²	Übernahmedatum	31.07.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	36,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Reihennittelhaus aus dem Jahr 2020 mit ca. 125 m² Wohnfläche und ca. 197 m² Grundstücksfläche befindet sich in Abstatt. Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über 4,5 Zimmer, ein Bad sowie ein Gäste-WC. Die gehobene Innenausstattung und die moderne Bauweise aus dem Jahr 2020 bieten höchsten Wohnkomfort. Ein Keller und eine Tiefgarage mit zwei Stellplätzen sowie ein Garten mit überdachter Terrasse mit 2 elektrischen Markisen sind ebenfalls vorhanden. Das helle Wohn-/Esszimmer mit Echtholzparkett stellt mit offener Küche den gemütlichen Mittelpunkt dar. Der Eingangsbereich verfügt neben dem Gäste-WC über einen mit einer Schiebetür versehenen, sehr praktischen Garderobenschrank. Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, eine offene Ankleide und das mit einem großen eingebauten Badezimmerschrank, einer Badewanne und einer Dusche schön ausgestattete Badezimmer. Das größere Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk ausgestattet. Im Dachgeschoss kommen noch ein weiteres Schlafzimmer, eine offene Galerie und eine tolle Dachterrasse dazu. Der voll geflieste Keller verfügt mit über 36 qm² über ausreichend Staufläche.

Das Haus ist ab dem 31.07.2026 verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Abstatt ist eine charmante Gemeinde, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Infrastruktur umfasst notwendige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und die Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.

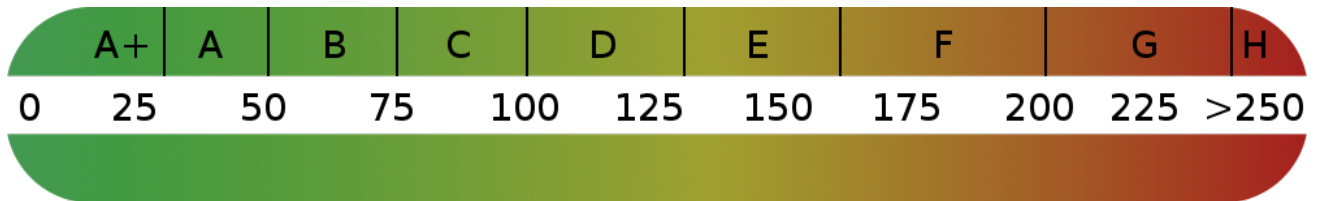
Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, in der sich alle Nachbarn durch ein harmonisches Miteinander auszeichnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



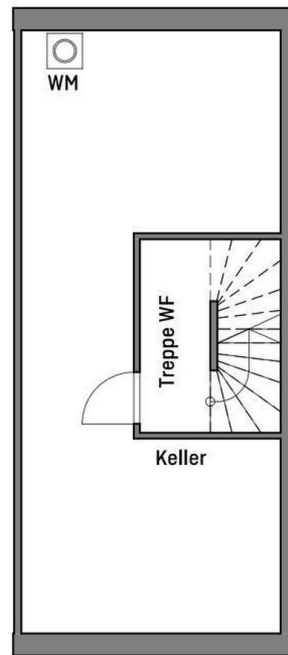
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Untergeschoss

Keller	36,69 m ²	0,00 m ²
Treppe WF	3,96 m ²	3,96 m ²
Gesamt Wohnfläche		3,96 m²
Keller	36,69 m ²	
Gesamt Nutzfläche		36,69 m²



Untergeschoss

Treppe WF	3,96 m ²
Gesamt	3,96 m²

Erdgeschoss

Flur	2,75 m ²
Gard.	2,78 m ²
Küche	6,88 m ²
WC	2,23 m ²
Wohnen / Essen	26,30 m ²
Terrasse [SW] 50%	6,16 m ²
Gesamt	47,10 m²

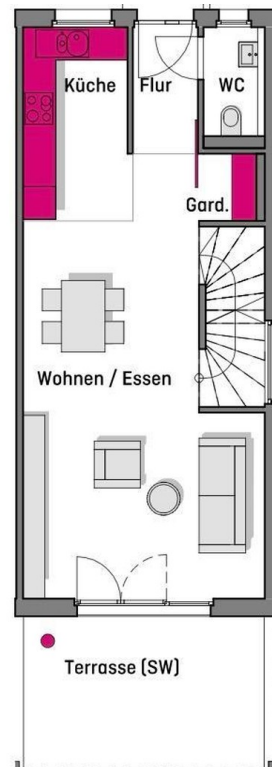
Obergeschoss

Abst.	3,33 m ²
Bad	7,45 m ²
Flur	3,20 m ²
Schlafen	15,03 m ²
Zimmer 1	11,52 m ²
Gesamt	40,53 m²

Dachgeschoss

Galerie	10,89 m ²
Zimmer 2	15,65 m ²
Dachterrasse 50% [SW]	7,02 m ²
Gesamt	33,56 m²

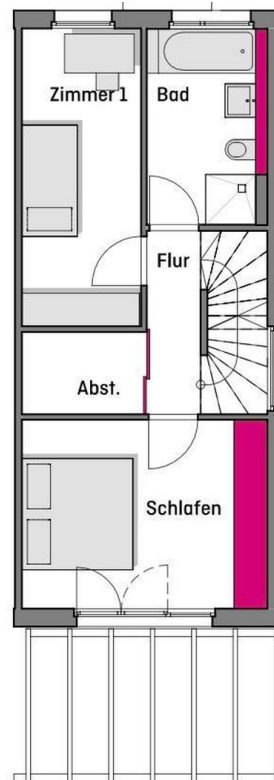
Gesamt Wohnfläche	125,15 m²
--------------------------	-----------------------------



Exposé - Grundrisse

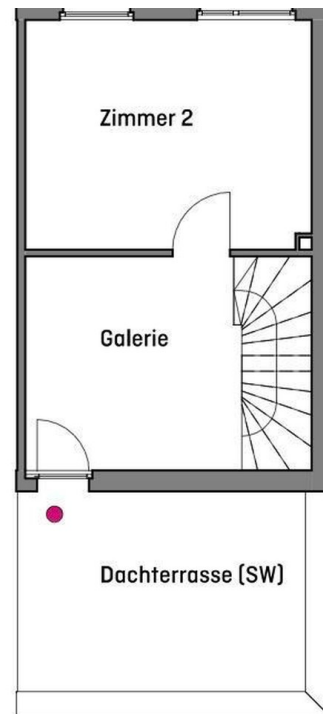
Obergeschoss

Abst.	3,33 m ²
Bad	7,45 m ²
Flur	3,20 m ²
Schlafen	15,03 m ²
Zimmer 1	11,52 m ²
Gesamt Wohnfläche	40,53 m²



Dachgeschoss

Galerie	10,89 m ²
Zimmer 2	15,65 m ²
Dachterrasse (SW)	7,02 m ²
Gesamt Wohnfläche	33,56 m²



Exposé - Anhänge

1. Exposé

PRIVATVERKAUF

PROVISIONSFREI

EUR 539.000

ABSTATT

EXPOSÉ | REIHENMITTELHAUS

Neuwertiges Reihenmittelhaus mit 4,5 Zimmern in Abstatt

Modernes Wohnen auf drei Ebenen plus Keller - mit offenem Wohn- und Essbereich, überdachter Terrasse, Dachterrasse und zwei Tiefgaragen-Stellplätzen.

WOHNFLÄCHE

ca. 125 m²

GRUNDSTÜCK

ca. 197 m²

ZIMMER

4,5

BAUJAHR

2019

Standort: 74232 Abstatt, Heilbronn (Kreis). Die vollständige Adresse wird nicht veröffentlicht und auf Anfrage mitgeteilt.

Exposé 01



Wertige Architektur und durchdachtes Familienwohnen

Neuwertig | 3 Etagen | 2 Tiefgaragen-Stellplätze

Dieses Reihemittelhaus präsentiert sich als gepflegte und moderne Immobilie für Paare oder Familien, die eine klare Raumstruktur, hochwertige Anmutung und gut nutzbare Außenflächen schätzen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Herzstück des Hauses und verbindet Innen- und Außenraum auf angenehme Weise.

Laut Anzeige ergänzen eine überdachte Terrasse mit zwei elektrischen Markisen, eine großzügige Dachterrasse, ein voll gefliester Keller sowie zwei Tiefgaragen-Stellplätze das Angebot. Die Lage in Abstatt verbindet alltagsnahe Infrastruktur mit einer familienfreundlichen Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Privatverkauf und provisionsfrei für Käufer

3 Wohnetagen plus voll gefliester Keller

Offener Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett

Überdachte Terrasse mit 2 elektrischen Markisen

Großzügige Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung

Bad mit Wanne, Dusche und Einbauschränk

Praktischer Garderobenschrank im Eingangsbereich

2 Tiefgaragen-Stellplätze



Offene Küche mit direkter Anbindung an den Wohn- und Essbereich

Eckdaten

Kaufpreis

**EUR
539.000**

Wohnfläche

ca. 125 m²

Grundstück

**ca. 197
m²**

Zimmer

4,5

Nutzfläche

**ca. 36
m²**

Stellplätze

**2
Tiefgaragenplätze**

Baujahr

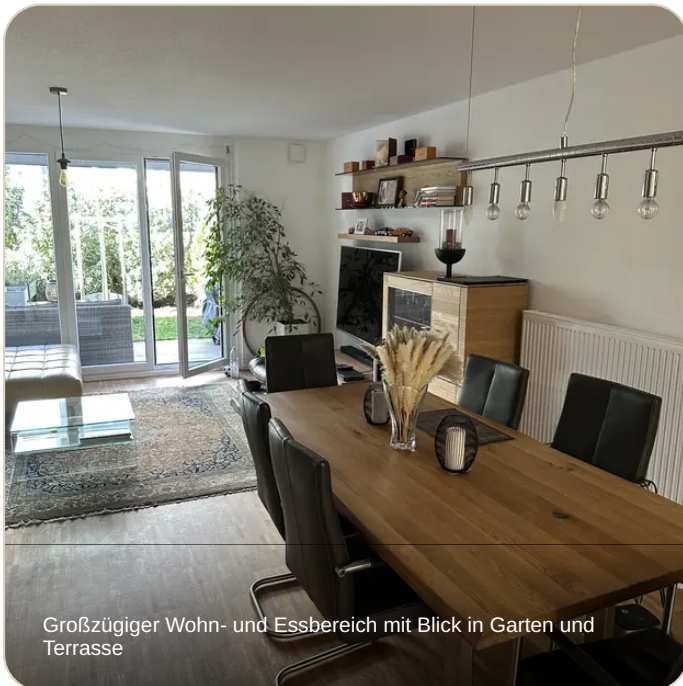
2019

Bezugsfrei

31.07.2026

Hell, offen und wohnlich gestaltet

Wohn- und Essbereich | Küche | Garderobe



Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick in Garten und Terrasse

Wohngefühl

Der Wohnbereich wirkt freundlich und offen. Echtholzparkett, die geradlinige Treppenführung und die offene Küche verleihen dem Haus einen zeitgemäßen, gepflegten Charakter. Durch die Terrassenöffnung entsteht eine schöne Verbindung zwischen Wohnraum und Garten.

Im Obergeschoss befinden sich laut Anzeige zwei Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und großem eingebautem Schrank. Im Dachgeschoss kommen ein weiteres Zimmer, eine offene Galerie und die Dachterrasse hinzu.

- Echtholzparkett im Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Bad mit Wanne, Dusche und Einbauschränk
- Großer Einbauschränk im Hauptschlafzimmer
- Überdachte Terrasse mit 2 elektrischen Markisen



Praktische Garderobenlösung im Eingangsbereich



Offene Treppe und klare Raumlinien



Wohnatmosphäre mit Gartenbezug und viel Tageslicht

Vier Ebenen mit klar gegliederten Nutzungsbereichen

Wohnfläche ca. 125 m² | Nutzfläche ca. 36 m²

Untergeschoss

KELLER / NUTZFLÄCHE

- Keller ca. 36,69 m² Nutzfläche
- Treppe WF ca. 3,96 m²
- Voll gefliest und gut als Stauraum nutzbar

Erdgeschoss

WOHNEN / KOCHEN / TERRASSE

- Wohnen / Essen ca. 26,30 m²
- Küche ca. 6,88 m²
- Flur, Garderobe und Gäste-WC
- Terrasse (SW) anteilig ca. 6,16 m²

Obergeschoss

SCHLAFEN / BAD / STAURAUM

- Schlafen ca. 15,03 m²
- Zimmer 1 ca. 11,52 m²
- Bad ca. 7,45 m²
- Abstellraum ca. 3,33 m²

Dachgeschoss

GALERIE / ZIMMER / DACHTERRASSE

- Galerie ca. 10,89 m²
- Zimmer 2 ca. 15,65 m²
- Dachterrasse (SW) anteilig ca. 7,02 m²
- Zusätzliche Ebene mit guter Flexibilität

Gesamtkonzept: Das Haus verbindet offene Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss mit privaten Rückzugsbereichen in den oberen Etagen. Terrasse und Dachterrasse erweitern die Wohnqualität nach außen; der Keller schafft zusätzliche Nutzfläche für Vorräte, Hobby oder Organisation im Alltag.

Solide Eckdaten und angenehmes Wohnumfeld

Abstatt | familienfreundliche Nachbarschaft

Lageprofil

Abstatt ist laut Anzeige eine charmante Gemeinde im Landkreis Heilbronn mit guter Anbindung an die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind vorhanden, zugleich lädt die Umgebung zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Besonders hervorgehoben wird die familienfreundliche Nachbarschaft mit harmonischem Miteinander. Die vollständige Adresse wird im öffentlichen Inserat nicht genannt und bei Interesse über die Anbieterin mitgeteilt.

Für Käuferinnen und Käufer interessant ist außerdem die Kombination aus modernem Baujahr, neuwertigem Zustand, provisionsfreiem Privatverkauf und der Verfügbarkeit ab dem 31.07.2026.



Bausubstanz und Energie

Objektart	Reihenmittelhaus
Etagen	3
Zustand	Neuwertig
Ausstattung	Gehobene Qualität
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Energieträger	Gas
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	54,5 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse	B

Preis und Verfügbarkeit

Kaufpreis
EUR 539.000

Preis pro m²
EUR 4.312

Provision
Keine Käuferprovision

Bezugsfrei ab
31.07.2026

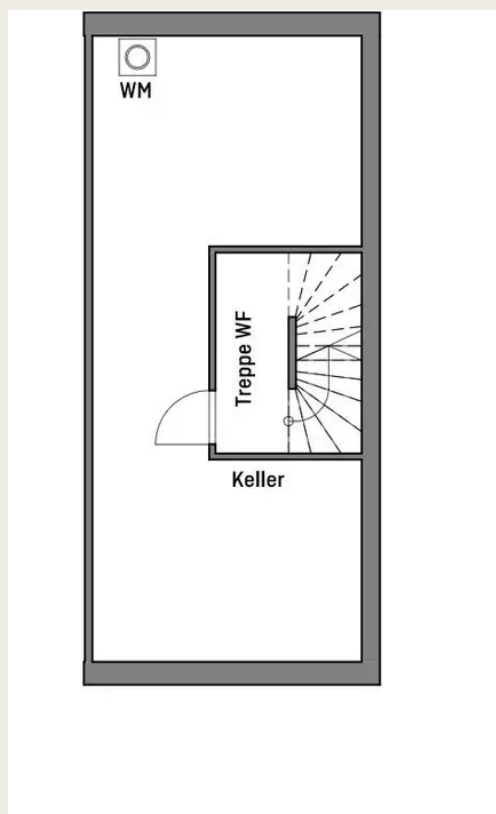
Zusätzliche Pluspunkte laut Anzeige sind der Garten mit überdachter Terrasse, die Dachterrasse sowie die beiden Tiefgaragen-Stellplätze.

Untergeschoss und Erdgeschoss

Grundrisse aus der veröffentlichten Anzeige

Untergeschoss

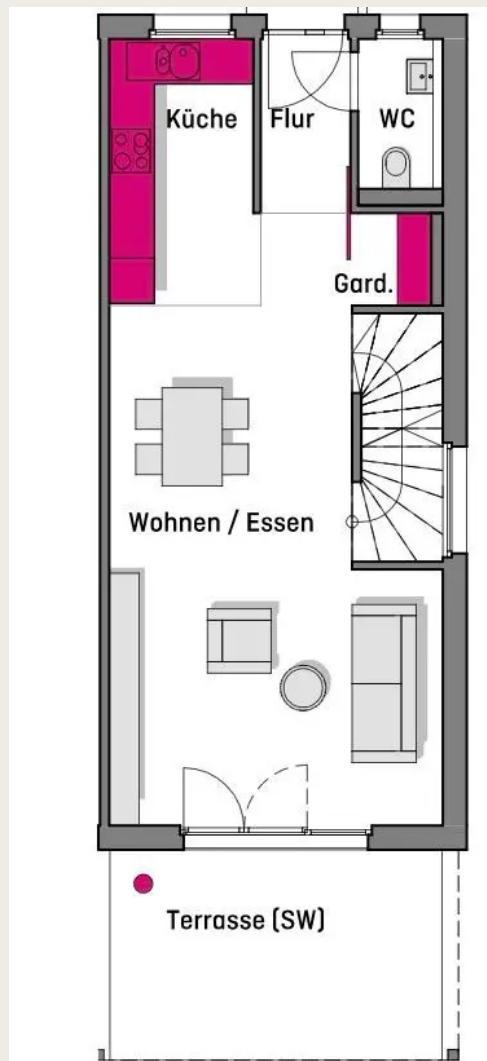
Keller und zusätzliche Nutzfläche



- Keller ca. 36,69 m² Nutzfläche
- Voll gefliest laut Objektbeschreibung
- Praktisch für Stauraum, Haushalt oder Hobbynutzung

Erdgeschoss

Offener Wohnmittelpunkt mit Terrasse



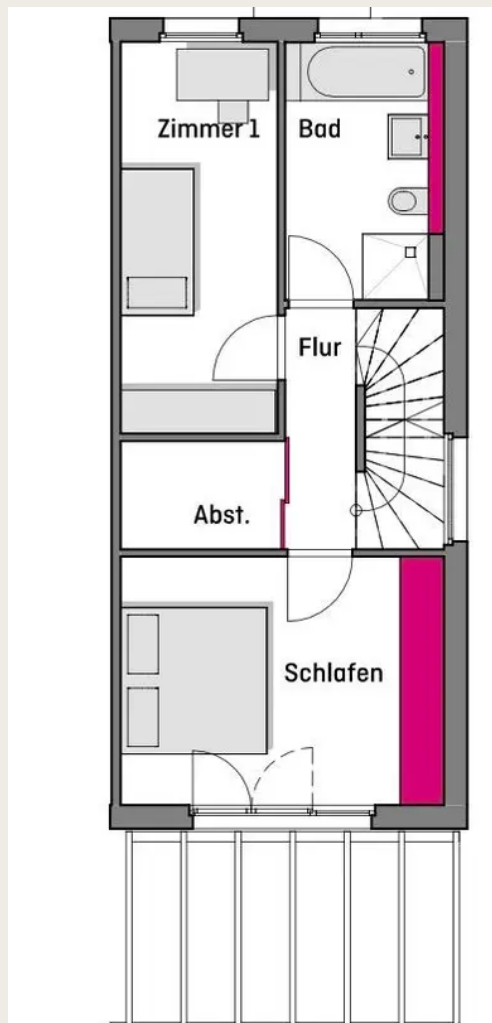
- Wohnen / Essen ca. 26,30 m²
- Küche ca. 6,88 m²
- Flur, Garderobe und Gäste-WC
- Terrasse (SW) anteilig ca. 6,16 m²

Obergeschoss und Dachgeschoss

Raumstruktur für Schlafen, Bad und Rückzug

Obergeschoss

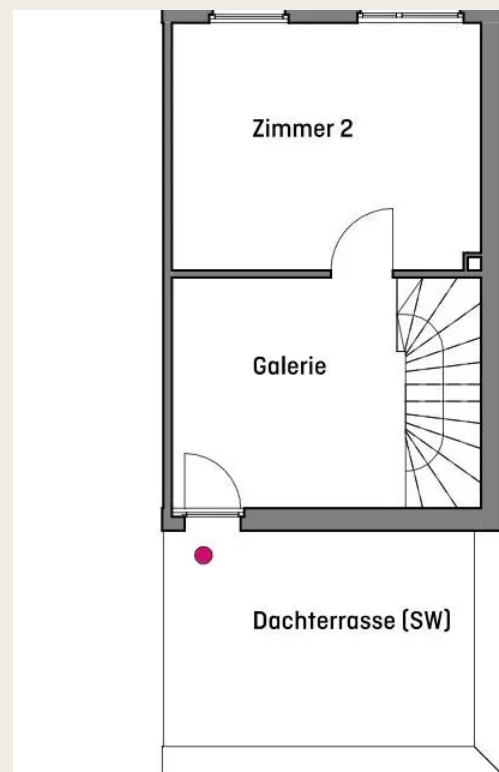
Schlafen, Bad, Abstellraum



- Schlafen ca. 15,03 m²
- Zimmer 1 ca. 11,52 m²
- Bad ca. 7,45 m²
- Abstellraum ca. 3,33 m²

Dachgeschoss

Galerie, Zimmer und Dachterrasse



- Galerie ca. 10,89 m²
- Zimmer 2 ca. 15,65 m²
- Dachterrasse (SW) anteilig ca. 7,02 m²
- Attraktive Zusatzebene mit Außenbezug



KONTAKT

Interesse am Objekt?

Ansprechpartnerin	Frau Elisabeth Kohr
Angebotsart	von privat
Standort	74232 Abstatt, Heilbronn (Kreis)
Kontaktweg	über die ImmoScout24-Anzeige
Telefon	in der Originalanzeige per Schaltfläche freischaltbar
Scout-ID	166195896
Anzeigenseite	<u>www.immobilienscout24.de/expose/166195896</u>

Hinweis: Die vollständige Adresse wird in diesem Exposé bewusst nicht veröffentlicht. Sämtliche Angaben basieren auf der veröffentlichten Anzeige. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann im Rahmen dieses gestalteten Exposés nicht übernommen werden.

"Ein modernes Zuhause mit offenem Wohngefühl, Terrasse, Dachterrasse und viel Raum für den Familienalltag."