

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Abstatt

**Hochwertig modernisierte 3,5 Zi-Whg. mit großem Garten in ruhiger Wohnlage in Abstatt-provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-453448

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **429.000 €**

74232 Abstatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines im Jahre 1989 errichteten Mehrfamilienhauses. Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten und befindet sich in sehr gefragter und ruhiger Wohnlage in Abstatt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und neuwertigen Zustand. Die Wohnung wurde 2026 hochwertig modernisiert (Firma Kährs, Hans Grohe, Villeroy & Boch, Duravit, etc.). Die Wohnung verfügt über einen ca. 35 m<sup>2</sup> großen offenen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein separates WC und eine Diele. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum außergewöhnlich großen Garten, der viel Platz zur Erholung, zum Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien bietet.

Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind mit hochwertigem Eichenparkett (Firma Kährs) ausgestattet. Die Küche, der Flur und die sanitären Anlagen sind mit grauen Fliesen (60 x 60) ausgestattet. Sowohl im Bad als auch in der Küche ist eine elektrische Fußbodenheizung verlegt. Die dimmbaren LED Spots in den abgehängten Decken sorgen für eine warme angenehme Wohnatmosphäre. Das Tageslichtbad umfasst eine Dusche, ein Doppelwaschbecken (Aufsatzwaschbecken) und einen LED - Spiegel. Das separate WC umfasst ein kleines Einzelwaschbecken, einen LED-Spiegel und ein WC. Erwähnenswert bei dieser Immobilie ist die südlich ausgerichtete Terrasse mit dem großen schönen östlich ausgerichteten Garten. Ein Gartenparadies für Naturliebhaber, das Privatsphäre und Ruhe garantiert.

Kabelfernsehen, ein Kellerabteil und zwei Stellplätze in der Tiefgarage gehören zum Objekt dazu (sind im Preis inbegriffen). Im Untergeschoß steht ein Wäsche- bzw. Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Das Haus wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt.

## Ausstattung

Nachfolgende Gewerke wurden 2026 erneuert:

- Neuer hochwertiger Eichen-Parkettboden (Firma Kährs).
- Bad komplett erneuert bzw. modernisiert
- Walk in Dusche
- Sehr flache Duschwanne
- Hochwertiges Duschglas
- Duschsystem schwarz matt (Hans Grohe)
- Aufsatzwaschbecken (Villeroy & Boch).
- Hochwertige Badarmaturen schwarz matt ((Villeroy & Boch, Duravit)
- WC (Villeroy & Boch).
- LED-Badspiegel
- Fußbodenheizung im Bad und in der Küche
- Neue Boden- und Wandfliesen in der Küche
- Elektrik teilweise erneuert
- neue Heizkörper
- Dimmbare Deckenbeleuchtung (LED Spots)
- Wände tapeziert und gestrichen

- 2 Garagenstellplätze (im Preis inbegriffen)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Abstatt mit seinen etwa 5000 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Heilbronn und befindet sich etwa 13 km südöstlich von der Stadt Heilbronn. Das Objekt ist ruhig und dennoch sehr verkehrsgünstig gelegen.

Der nächste Kindergarten befindet sich etwa 1.000 m entfernt. Die Grundschule in Abstatt befindet sich etwa 500 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (Aldi Süd = 850 m). Der EDEKA in Untergruppenbach ist etwa 3,5 km entfernt. Kaufland in Ilsfeld ist etwa 2,9 km entfernt.

Die Autobahn A 81 ist etwa 2,5 km entfernt. Von der A 81 gelangen Sie zügig sowohl Richtung Stuttgart, Ludwigsburg als auch in Richtung Würzburg. Da das Autobahnkreuz Weinsberg ebenfalls in der Nähe ist (ca. 5,7 km), gelangen Sie ebenfalls zügig Richtung Sinsheim, Heidelberg und Crailsheim.

Abstatt steht nicht nur für naturnahes Wohnen, sondern auch für wirtschaftliche Stärke auf höchstem Niveau. Mit der Robert-Bosch GmbH befindet sich einer der weltweit führenden Technologiekonzerne direkt vor Ort (2,7 km). Der hochmoderne Entwicklungsstandort prägt die Region maßgeblich und steht für Fortschritt, Stabilität und Zukunftssicherheit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad a

# Exposé - Galerie



Bad b



Außenaufnahme

# Exposé - Galerie



Garten a



Garten b

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse

