

# Exposé

## Reihenendhaus in Talheim

**Charmantes kleines Einfamilienhaus mit besonderem Grundriss in Talheim von PRIVAT!!**



Objekt-Nr. **OM-456309**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Robin Weinreuter

Hetzelgasse  
74388 Talheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes kleines Einfamilienhaus mit besonderem Grundriss in Talheim

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Talheim ist ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit besonderem Charakter suchen. Das Haus ist kein klassischer Neubau-Grundriss, sondern ein kleines, verwinkeltes Haus mit Charme – perfekt für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das Besondere schätzen.

Die Immobilie wurde über die Jahre liebevoll instand gehalten und bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine praktische und gemütliche Aufteilung über drei Ebenen.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich:

eine moderne Küche mit Granitarbeitsplatte, ein gepflegtes Badezimmer, eine praktische Abstellkammer / Speisekammer, sowie ein kleines, gemütliches Ess- und Wohnzimmer.

Die Räume sind kompakt, aber funktional gestaltet und vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer:

ein größeres Schlafzimmer, sowie ein kleineres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

### Ausgebauter Dachboden

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bisher ebenfalls als Kinderzimmer genutzt. Der Raum eignet sich alternativ auch hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort.

### Besonderheiten des Hauses

Das Haus hat einen besonderen Charakter und unterscheidet sich bewusst von modernen Standardhäusern. Die Treppen innerhalb des Hauses sind schmal und steil, was zum ursprünglichen Charme des Gebäudes gehört. Daher eignet sich die Immobilie besonders für Menschen, die ein gemütliches, individuelles Zuhause suchen und keine großen, offenen Wohnflächen erwarten.

### Modernisierungen & Ausstattung

Kunststofffenster mit Schallschutz- und Wärmedämmung

gepflegtes Badezimmer

neuwertige Küche (ca. 2 Jahre alt)

Nachtspeicheröfen der neueren Generation insgesamt sehr gepflegter

Die aktuellen Strom- und Heizkosten liegen derzeit bei insgesamt ca. 300 € monatlich.

### Grundstück & Außenbereich

PKW-Stellplatz + Bebaubares Grundstück

## Ausstattung

Liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit sofortiger Bezugsfertigkeit

- Granitböden im Eingangsbereich und Küchenbereich

- Neuer Vinylboden im Ess-/Wohnzimmer und Elektrofußbodenheizung
- Neuwertige Einbauküche (ca. 2 Jahre alt) mit modernem Design und praktischem Schnitt
- Gepflegtes und modernisiertes Badezimmer
- Kunststofffenster mit Schallschutz- und Wärmedämmung („Flughafenfenster“)
- Ausgebautes Dachgeschoss, bisher als Kinderzimmer genutzt ideal auch als Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Praktische Abstellkammer / Speisekammer mit zusätzlichem Stauraum
- Nachtspeicheröfen mit vergleichsweise niedrigen Gesamtenergiekosten (derzeit ca. 300 € monatlich inkl. Strom)

Charaktervolles Haus mit besonderer Raumaufteilung über drei Ebenen, Schmale Treppen, typisch für den ursprünglichen Hauscharakter

Besonderes Highlight:

Zum Haus gehört zusätzlich ein direkt angrenzendes Grundstück, das erst dieses Jahr im Zuge der Erschließung dazugekauft wurde. Dieses zusätzliche Grundstück bietet attraktives Bebauungspotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise für einen Anbau, ein weiteres kleines Wohnhaus, Garage, Stellplätze oder als langfristige Wertanlage. Neuer großer PKW-Stellplatz vorhanden

Weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück

Ruhige und dennoch zentrale Lage in Talheim

Sehr gute Verkehrsanbindung über B27 und A81

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das zusätzlich angrenzende Grundstück, das erst kürzlich im Zuge der Erschließung erworben wurde. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für zukünftige Eigentümer.

Das Grundstück bietet Potenzial für eine zusätzliche Bebauung oder eine Erweiterung des bestehenden Hauses – ideal beispielsweise für:

einen Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche,

zusätzliche Stellplätze oder Garagen,

ein kleines weiteres Wohngebäude,

oder als langfristige Investition bzw. Wertanlage.

Gerade in dieser Lage sind zusätzliche bebaubare Flächen selten verfügbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Investoren oder handwerklich geschickte Käufer mit eigenen Ideen.

Die Immobilie eignet sich daher nicht nur als gemütliches Zuhause, sondern bietet gleichzeitig interessantes Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Durchgeführte Renovierungen:

2004 Wasser und Abwasser in der Küche erneuert

2015 Fußbodenheizung, Wasserleitungen, Strom, Decke, Durchlauferhitzer, Fenster und Dusche erneuert im Bad

2015 Fenster im OG getauscht

1998 Fenster Schlafzimmer und Kinderzimmer getauscht

2019 Fußbodenheizung Wohnzimmer eingebaut, Treppen im Haus erneuert

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Talheim im Landkreis Heilbronn. Die beliebte Weinbaugemeinde liegt nur wenige Kilometer südlich von Heilbronn und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Ärzte, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Durch die gute Anbindung an die B27 erreicht man Heilbronn in wenigen Minuten. Ebenso besteht eine schnelle Verbindung nach Lauffen am Neckar sowie zur Autobahn A81 Richtung Stuttgart und Würzburg.

Talheim bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Weinbergen, Spazierwegen und einem aktiven Vereinsleben – ideal für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig stadtnah leben möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Grundstück



Hauseingang Flur EG



Flur EG Eingang Küche / WZ

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie

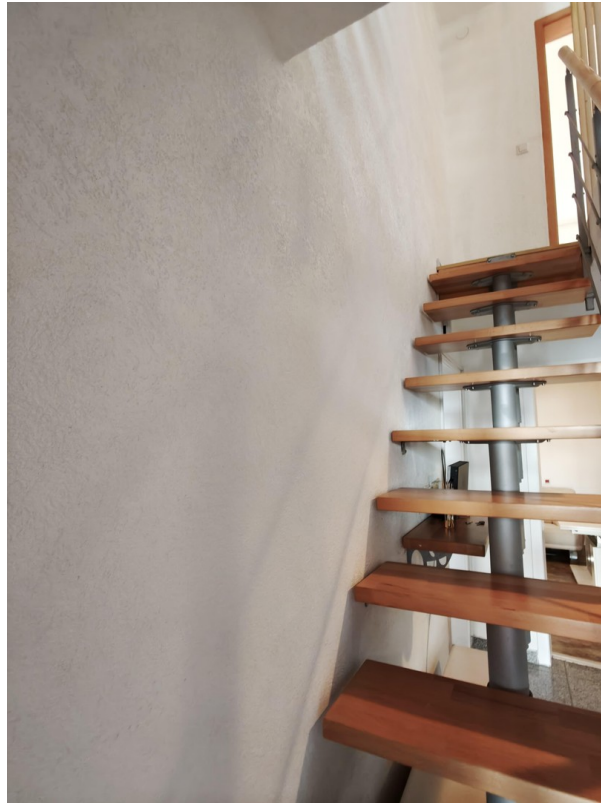


Bad EG



Bad EG Waschmaschinen anschluss

# Exposé - Galerie



Aufgang Treppe



Elternschlafzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 1OG



Kinderzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1OG



Kinderzimmer 1OG

# Exposé - Galerie

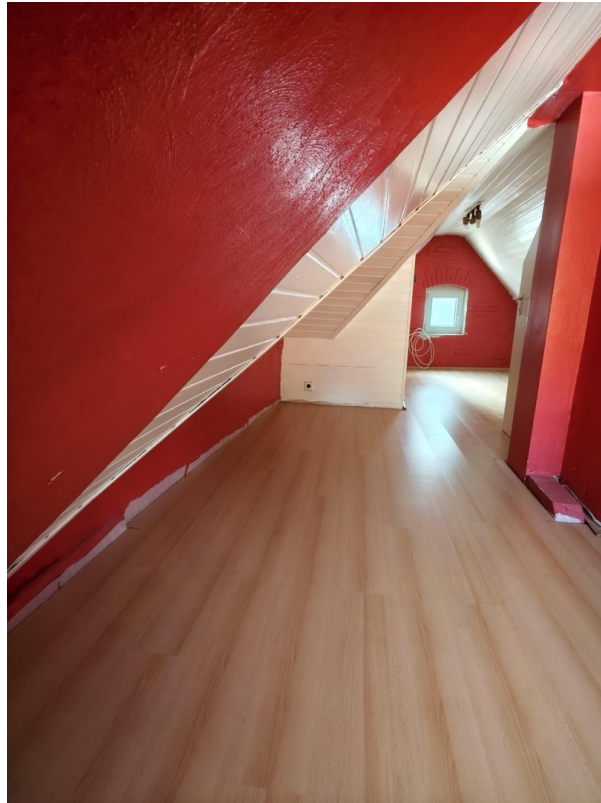


Kinderzimmer 1OG

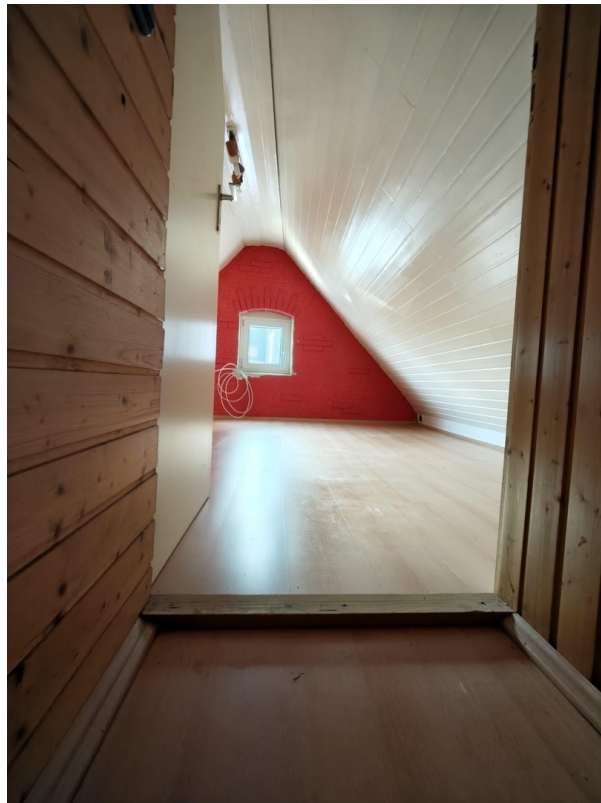


Aufgang DG

# Exposé - Galerie

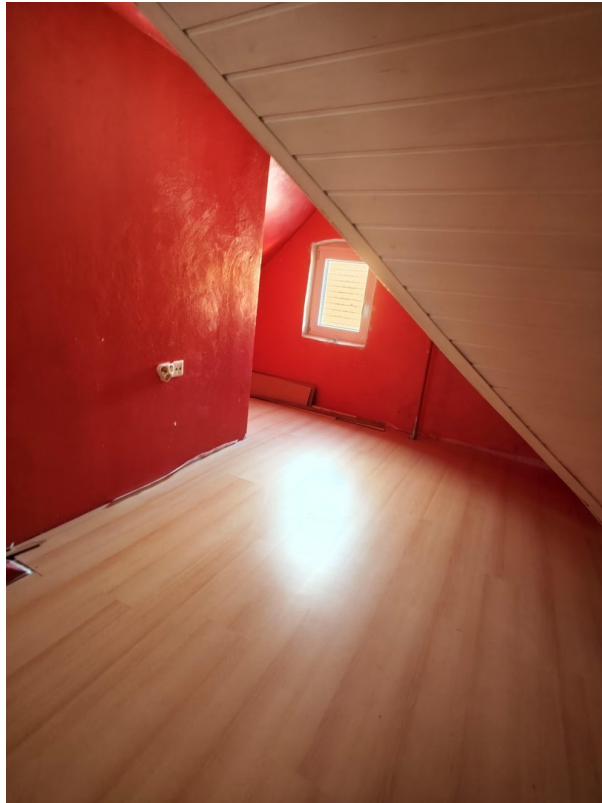


DG Kinderzimmer / Büro

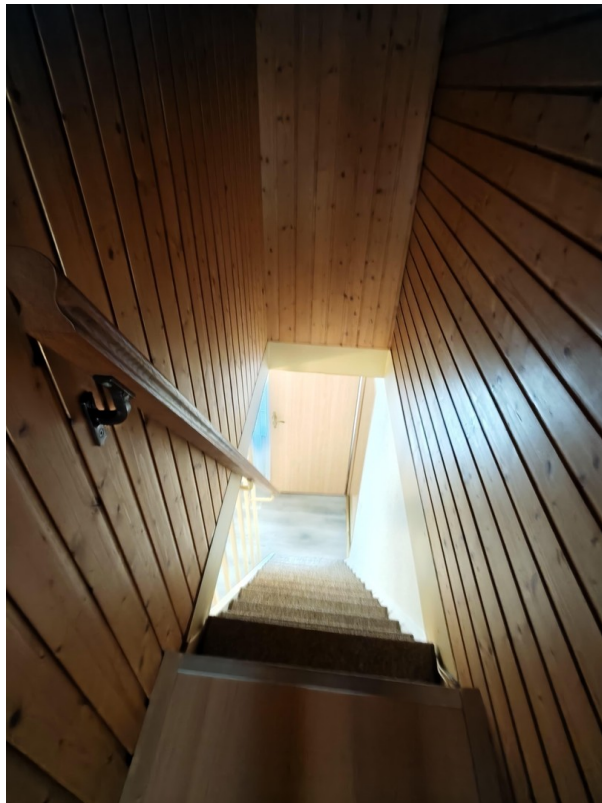


DG Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie

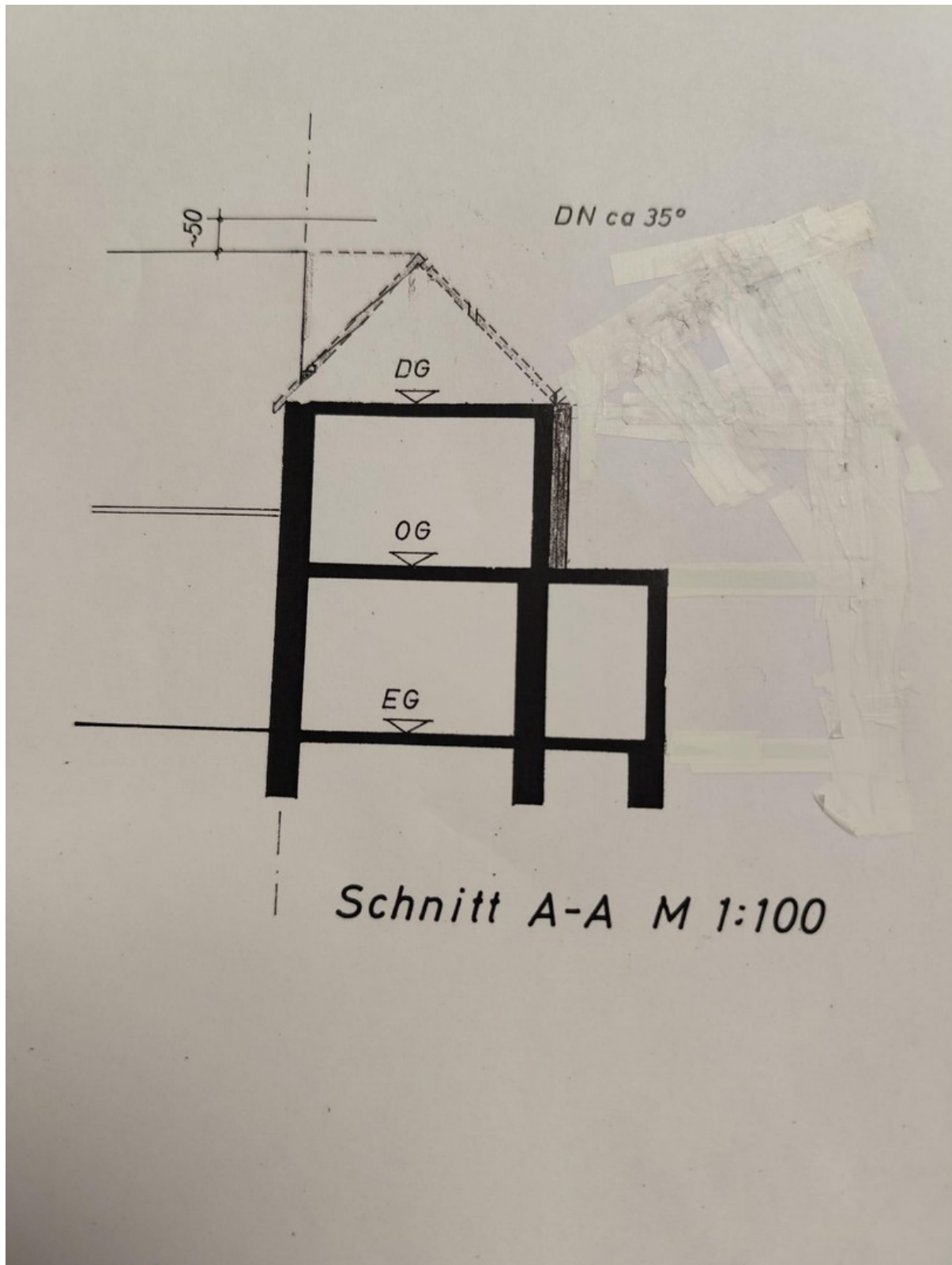


DG Kinderzimmer / Büro



Treppe DG

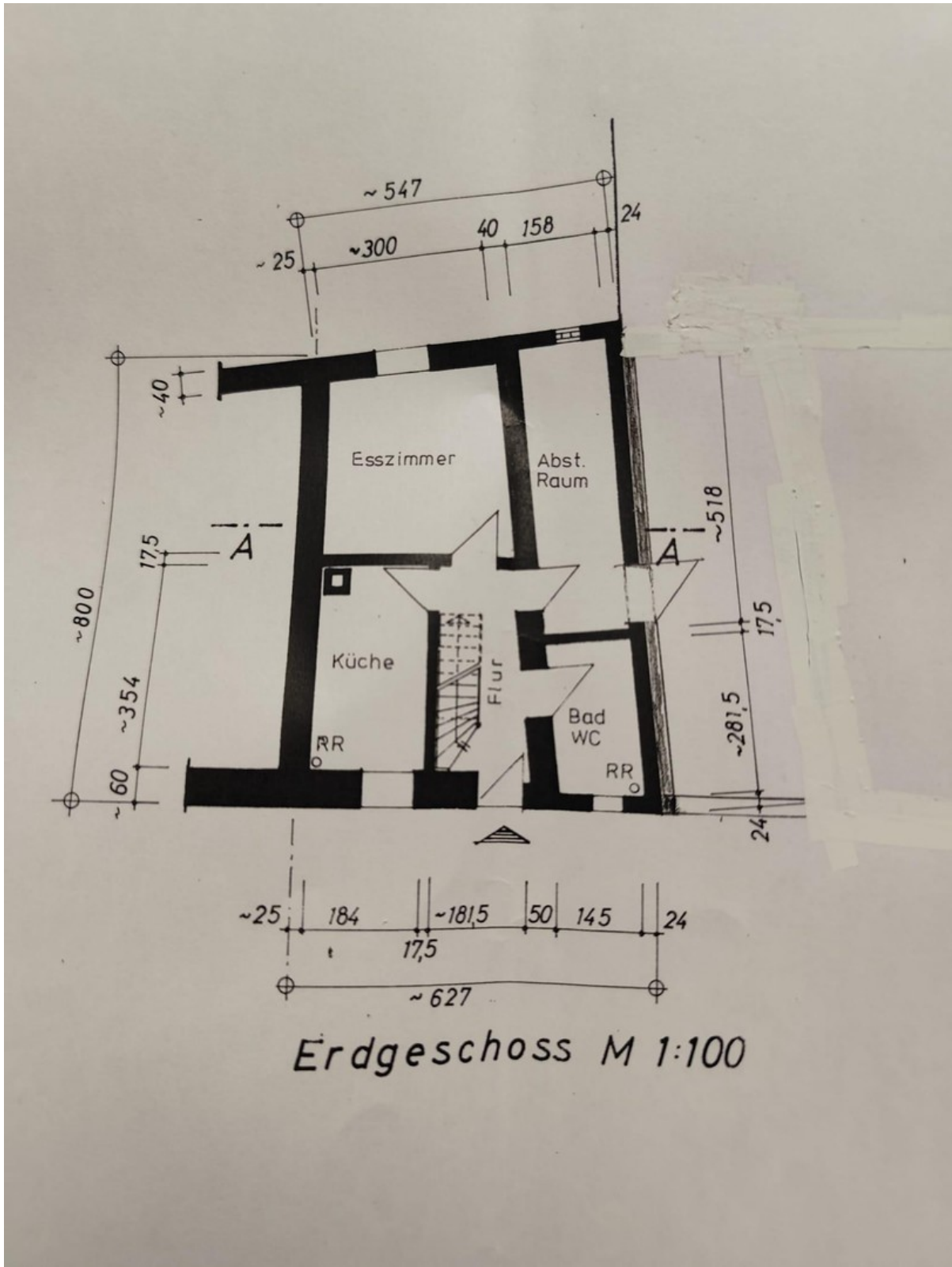
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss M 1:100