

# Exposé

## Reihenhaus in Öhringen

### Modernisiertes Reihenmittelhaus in Öhringen-West - Top Lage



Objekt-Nr. OM-458736

**Reihenhaus**

Verkauf: **409.000 €**

74613 Öhringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus in attraktiver Ortsrandlage von Öhringen-West.

In den letzten Jahren wurden alle wesentlichen Gewerke – von der Heizung über das Dach bis hin zu den Wasserleitungen und Sanitäranlagen – erneuert.

Hier erwerben Sie ein Haus, bei dem die großen Investitionen bereits getätigt wurden. Ein funktionaler Außenbereich mit Gartenteich sowie eine Loggia ergänzen das Platzangebot.

Sanierungshistorie

2024: Einbau einer neuen Haustür

2023: Komplette Sanierung des Badezimmers und des Gäste-WCs inklusive Erneuerung der Wasserleitungen

2019: Neues Dach inklusive moderner Dachfenster

2018: Installation einer neuen Gasheizung

Fazit: Ein solides Haus in strategisch glänzender Lage, das durch seine frischen Sanierungen langfristige Sicherheit bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!

Hinweis: Bilder sind teilweise durch KI überarbeitet

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ideal für Pendler und Stadtliebhaber

Die Lage kombiniert die Ruhe des Ortsrandes mit einer unschlagbaren Infrastruktur:

ÖPNV: Die S-Bahn-Haltestelle (Richtung Heilbronn oder Schwäbisch Hall) erreichen Sie bequem in nur 3 Gehminuten.

Zentrum: Ein ca. 15-minütiger Spaziergang führt Sie direkt in die Öhringer Innenstadt und zum weitläufigen, wunderschönen Hofgarten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gästetoilette EG



Gästetoilette EG



Küche

# Exposé - Galerie

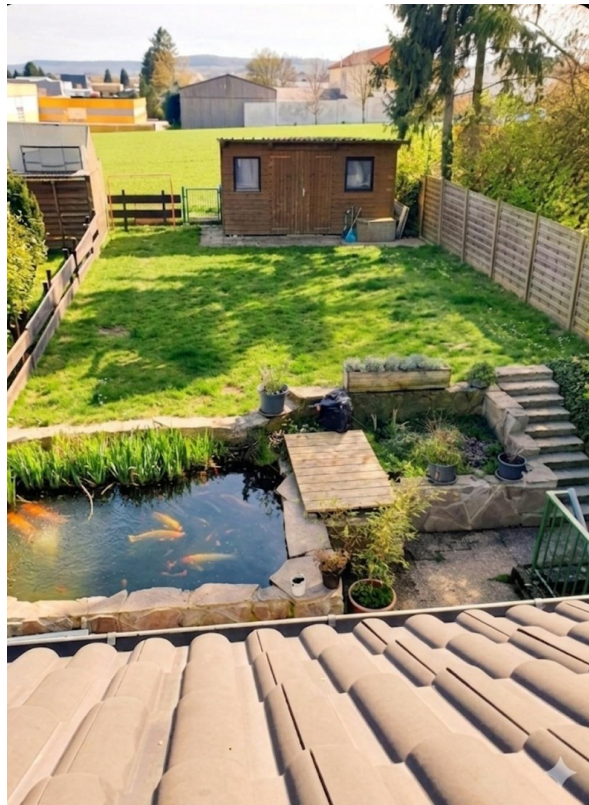


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG zu OG



Schlafzimmer mit Loggiazugang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



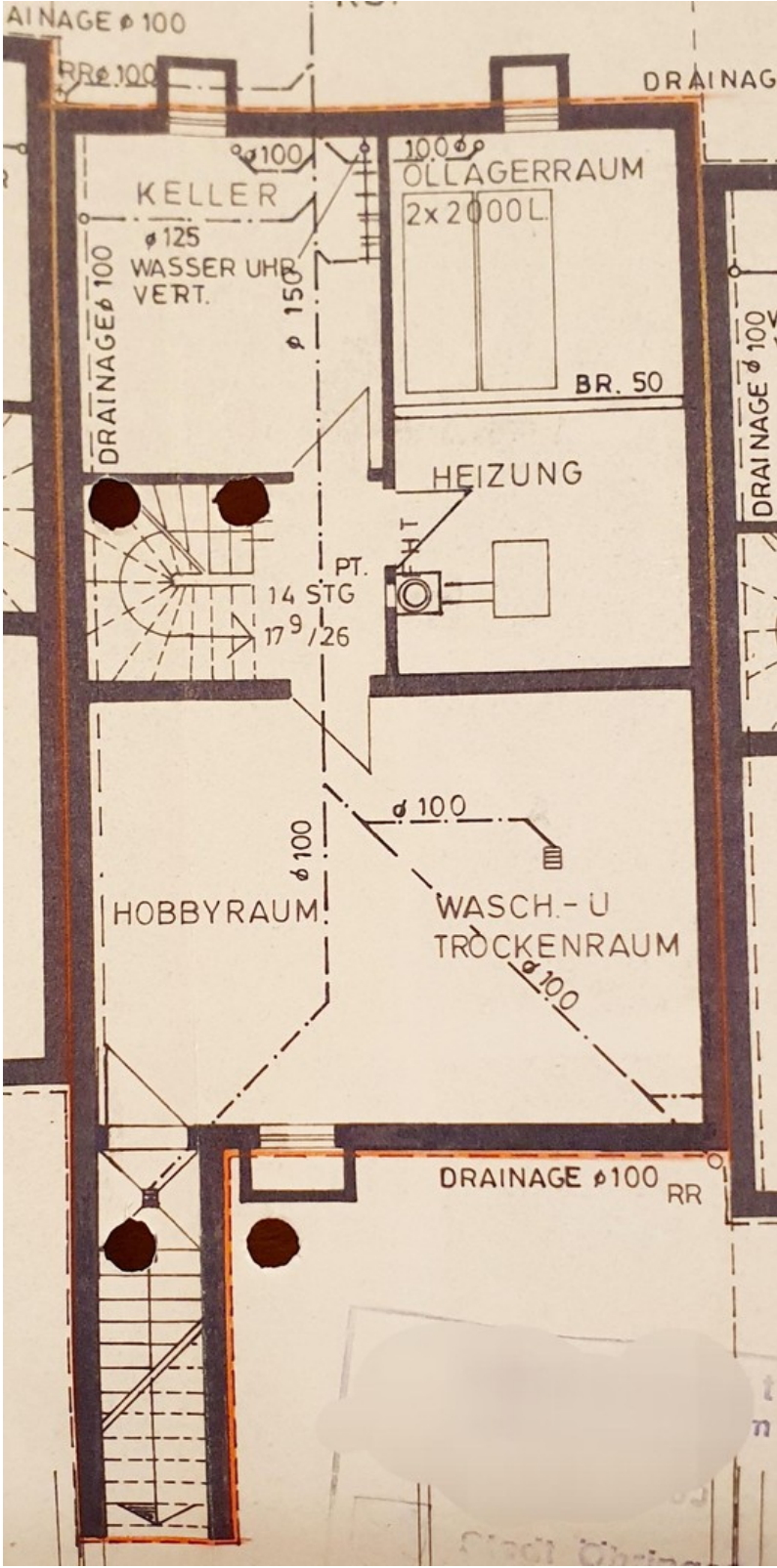
Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie

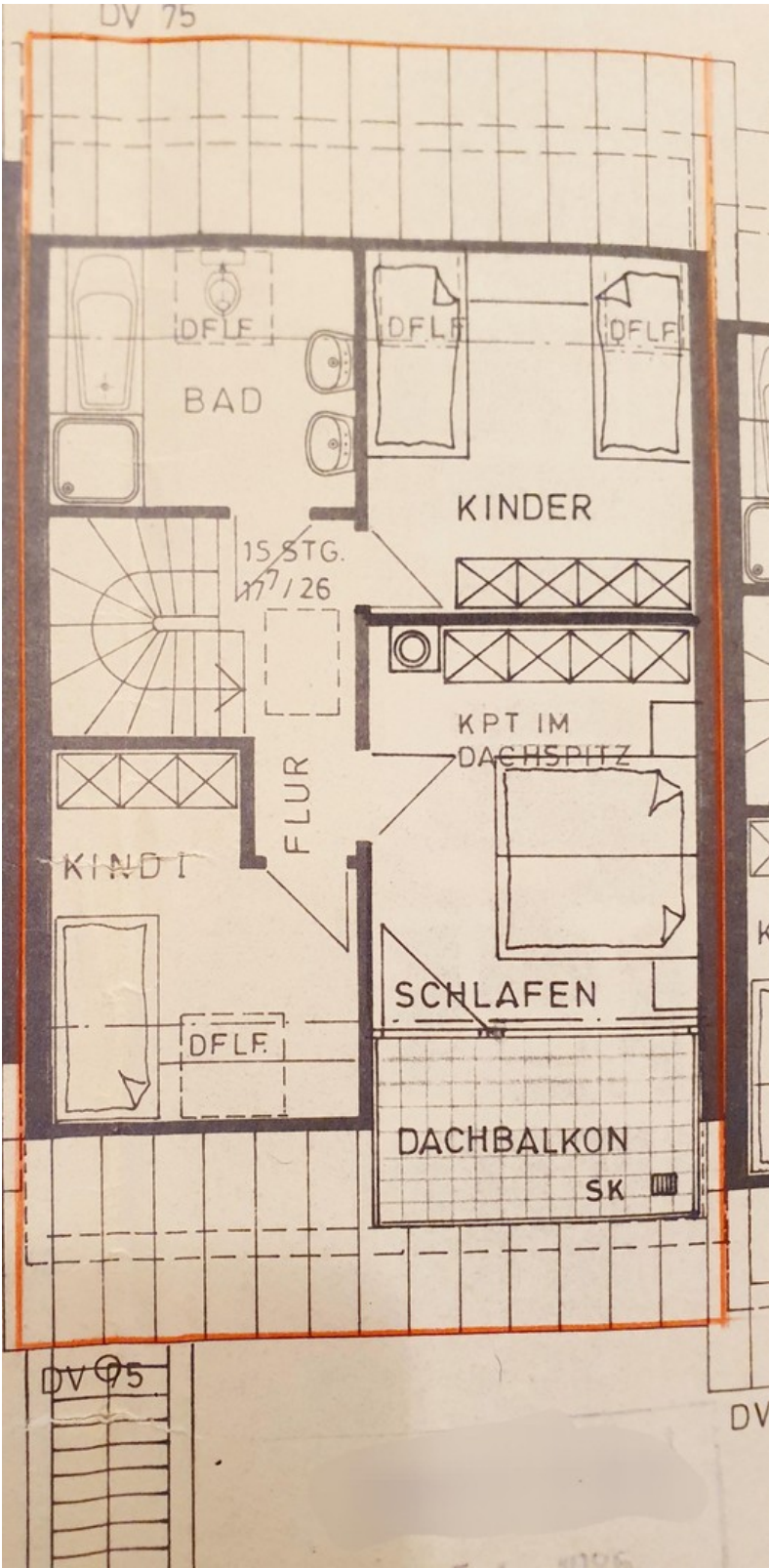


Badezimmer 1.OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Reihenmittelhaus

### Erdgeschoss:

Essen:	=	8,15 m
Küche:	=	8,68 m
Windfang:	=	4,67 m
Wohnen:	=	25,50 m
Flur :	=	5,19 m
WC:	=	1,56 m
HWR:	=	2,44 m
Terrasse 1/2:	=	2,70 m
<b>Wohnfläche Erdgeschoss:</b>	<b>ca.</b>	<b>= <u>58,89 m</u></b>
./. 3 % Putz		= 1,77 m

### Dachgeschoss:

Kinderzimmer I:	=	10,09 m
Kinderzimmer II:	=	8,32 m
Bad:	=	6,34 m
Schlafen:	=	12,91 m
Flur:	=	3,42 m
Balkon:	=	<u>2,88 m</u>
<b>Wohnfläche Obergeschoss:</b>	<b>ca.</b>	<b>= <u>43,96 m</u></b>
./. 3 % Putz		= 1,20 m

### **Zusammenstellung:**

Erdgeschoss:	=	58,89 m
Obergeschoss:	=	43,96 m
./. Putz:	=	2,97 m
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>= <u>99,88 m</u></b>

# Exposé - Grundrisse

