

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hirschberg Leutershausen

### Komplett sanierte 4 ZiKBB Wohnung im EG in bester Lage in Hirschberg Leutershausen



Objekt-Nr. **OM-291509**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Günther  
Telefon: 0151 64522297

69493 Hirschberg Leutershausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaft renoviertes Familienheim in bester Lage zu verkaufen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll renovierte und sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und einem bezaubernden Wintergarten in kleiner Wohneinheit (3 Fam. Haus) bietet Ihnen den perfekten Wohnkomfort in einer erstklassigen Lage.

Highlights der Wohnung:

- ✧\* **Komplett renoviert und modernisiert:** Diese Immobilie wurde von Grund auf renoviert und mit hochwertigen Materialien sowie neuester Technologie ausgestattet, um Ihnen höchsten Wohnkomfort zu bieten.
- ✧\* **Geräumige 4 Zimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Nutzen Sie sie als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder wie es Ihnen beliebt.
- ✧\* **Helle und einladende Atmosphäre:** Große Fensterflächen und eine geschickte Raumaufteilung sorgen für eine lichtdurchflutete und freundliche Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt.
- ✧\* **Hochwertige Ausstattung und stilvolle Designelemente:** Von den Fußböden über die Beleuchtung bis hin zu den Sanitäranlagen - in dieser Wohnung wurde Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt.
- ✧\* **Gemütlicher Wintergarten für entspannte Stunden:** Genießen Sie das ganze Jahr über die Vorzüge eines Wintergartens. Ob als grünes Paradies, zusätzlicher Wohnraum oder einfach nur als Ort der Entspannung - hier finden Sie Ihre Ruheoase.
- ✧\* **Separate Küche mit Platz für kulinarische Kreationen:** Die moderne Küche bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen, sondern auch genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und Vorräte.
- ✧\* **Modernes Badezimmer für Wellnessmomente:** Das Badezimmer lädt mit seiner hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Dusche oder Badewanne zum Entspannen und Wohlfühlen ein.
- ✧\* **Separates WC für zusätzlichen Komfort:** Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre, besonders in Haushalten mit mehreren Personen.
- ✧\* **Eine neue Gasbrennwerttherme der Firma Brötje inkl. Kessel wurde 2023 eingebaut und gewährleistet eine effiziente und wohlige Wärme für die kommenden Jahrzehnten.**
- ✧\* **Kleiner Garten zur Mitbenutzung**

✧\* **Ideale Lage mit exzellenter Anbindung und erstklassiger Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Erholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag deutlich erleichtert.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine unschlagbare Lage, die Ihren Alltag erleichtert. Egal ob Sie eine Familie sind, ein Paar oder Einzelperson - hier finden Sie alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihr Traumhaus zu finden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns jetzt, um weitere Informationen zu erhalten und Ihr neues Kapitel in diesem wundervollen Zuhause zu beginnen!

## Ausstattung

- ✧\* Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Dieser ist im Grundriss mit KG08 gekennzeichnet.
- ✧\* Zur Wohnung gehört ein Wasch und Trockenplatz in der Waschküche, ersichtlich im Grundriss mit KG07

✪ Die im Plan enthaltene Garage ist NICHT im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch für 20'000€ erworben werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Traumhaft renoviertes Familienheim in begehrter Lage von Hirschberg Leuterhausen zu verkaufen!

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden von Hirschberg Leuterhausen! Diese liebevoll renovierte und sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und einem bezaubernden Wintergarten bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Vorzüge einer exzellenten Lage.

Lagevorteile:

**Ruhige und grüne Umgebung:** Die Umgebung ist geprägt von Ruhe und viel Grün. Hier können Sie die Natur genießen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt haben.

**Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:** Verschiedene Supermärkte, Geschäfte und Märkte befinden sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen den Einkauf des täglichen Bedarfs erleichtert.

**Schulen und Kindergärten in der Umgebung:** Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein großer Pluspunkt. Ihre Kinder können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad ihre Bildungseinrichtungen erreichen.

**Gute Verkehrsanbindung:** Die Umgebung bietet eine gute Anbindung an das Straßennetz, sodass Sie schnell und unkompliziert zu den umliegenden Städten gelangen. Auch die Autobahnauffahrt ist nur wenige Minuten entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe:** Für Pendler und alle, die das Auto gerne stehen lassen möchten, gibt es eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Bahnen. So können Sie bequem in die Stadt oder ins Umland fahren.

**Erholungsgebiete in der Umgebung:** In der Nähe gibt es zahlreiche Erholungsgebiete und Parks, die zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach nur zum Entspannen einladen.

Die Lage dieses Familienheims bietet Ihnen somit nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine Umgebung, die Ihren Lebensstil unterstützt und bereichert. Genießen Sie die Vorzüge dieser begehrten Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Kapitel in diesem wundervollen Zuhause zu beginnen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



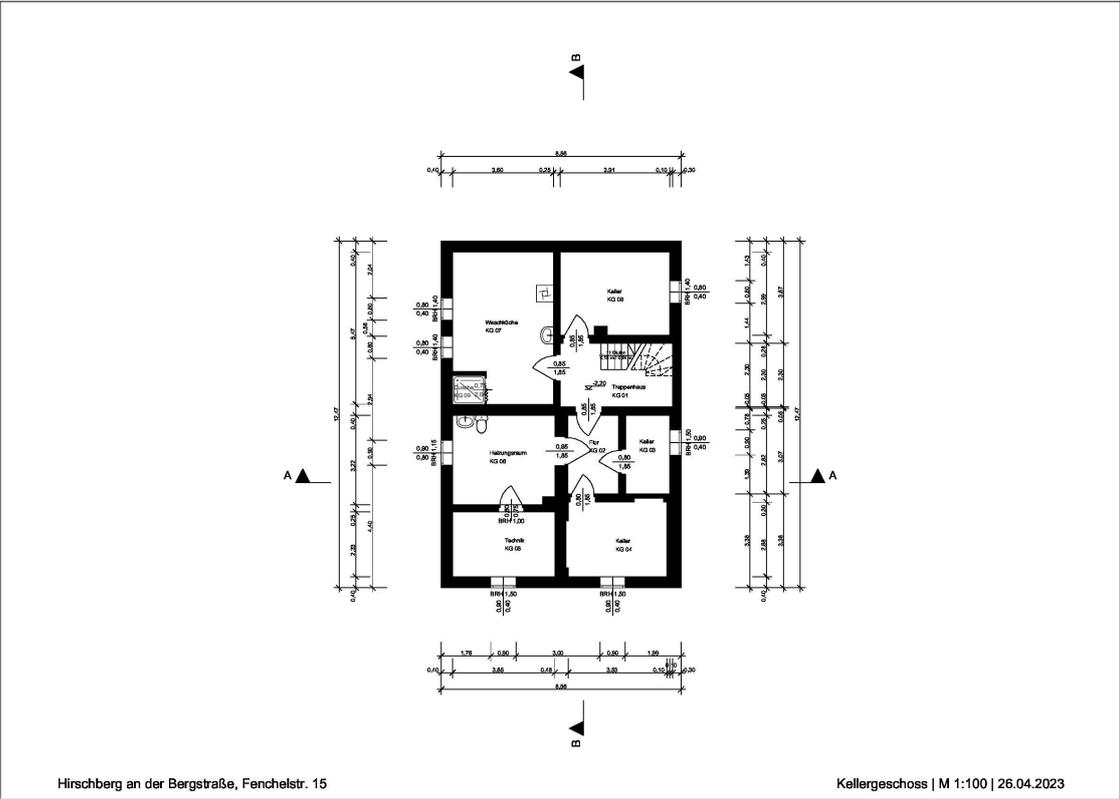
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



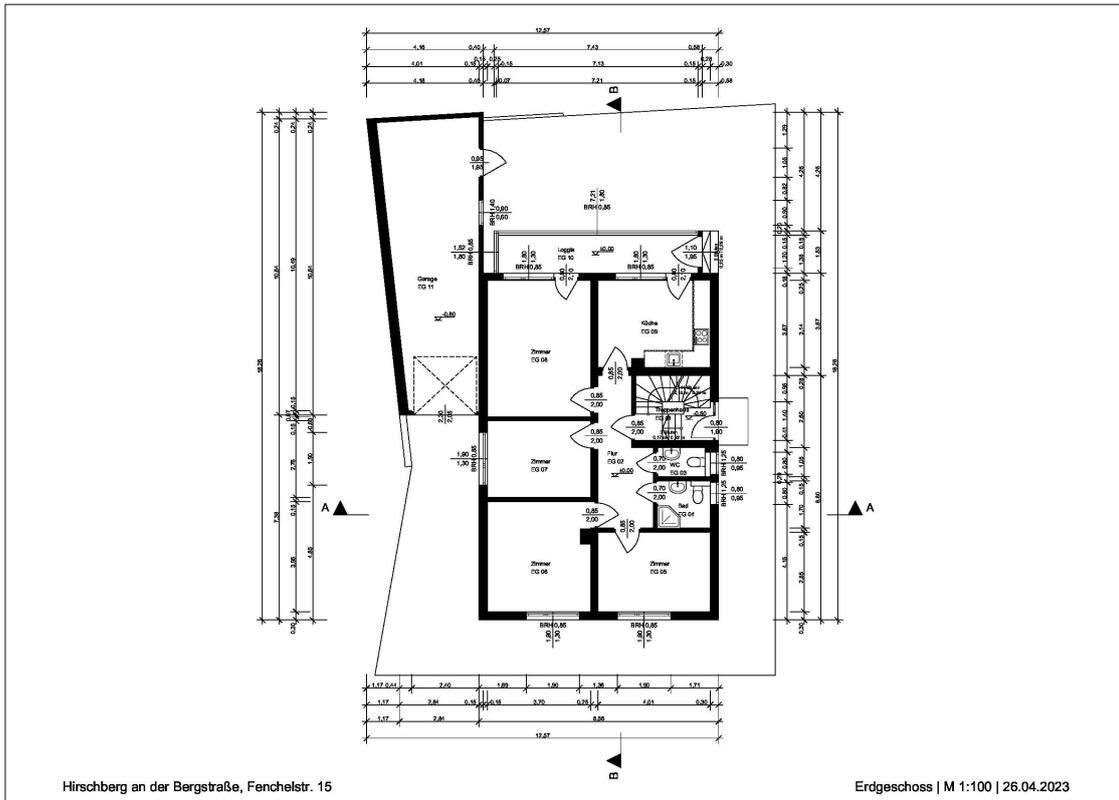
# Exposé - Grundrisse



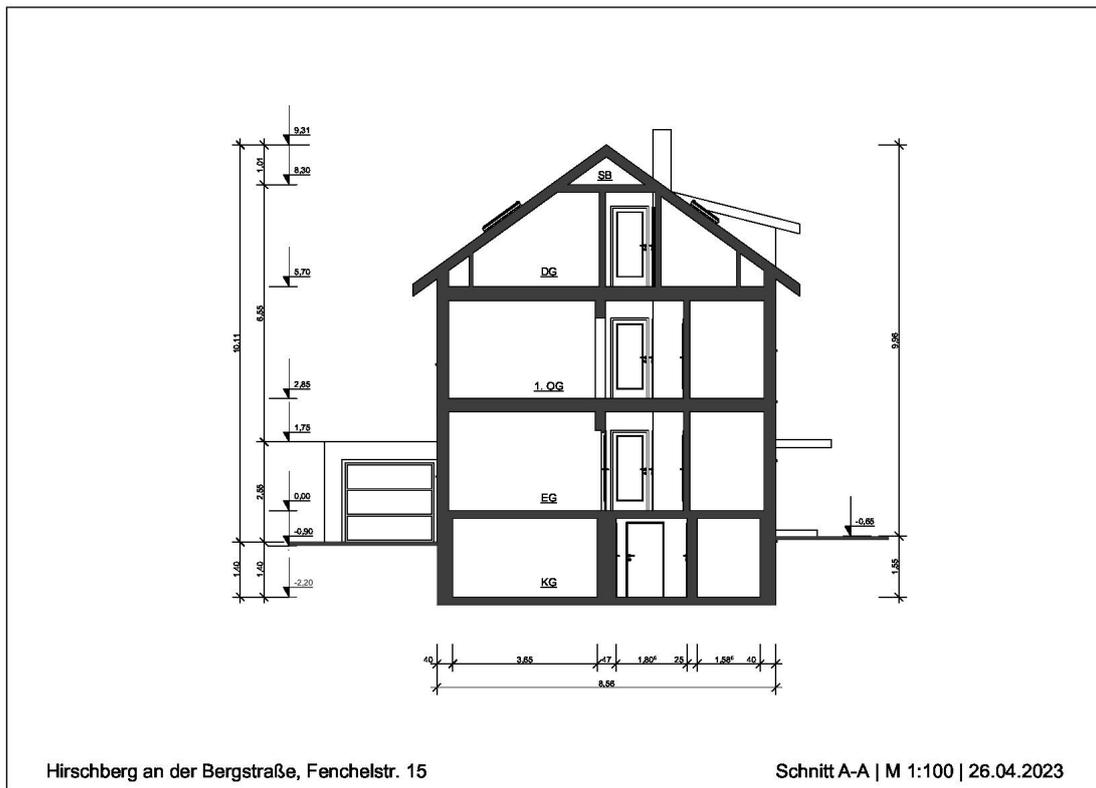
Hirschberg an der Bergstraße, Fenchelstr. 15

Kellergeschoss | M 1:100 | 26.04.2023

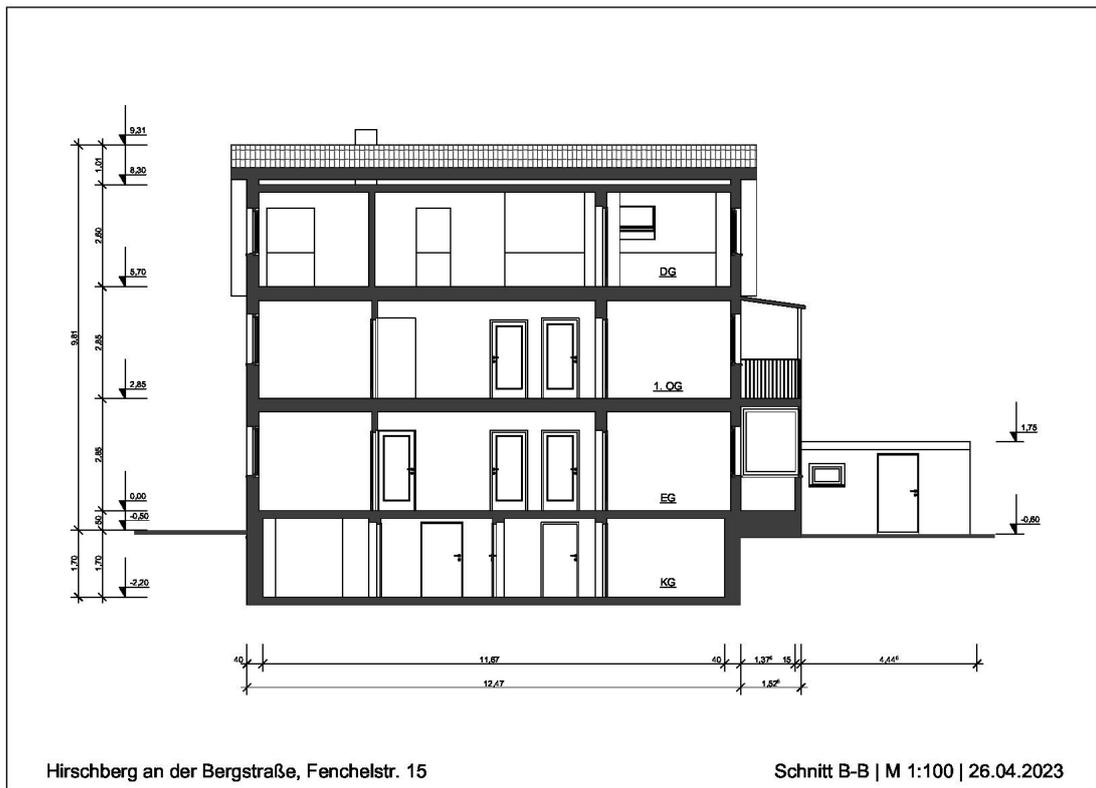
# Exposé - Grundrisse



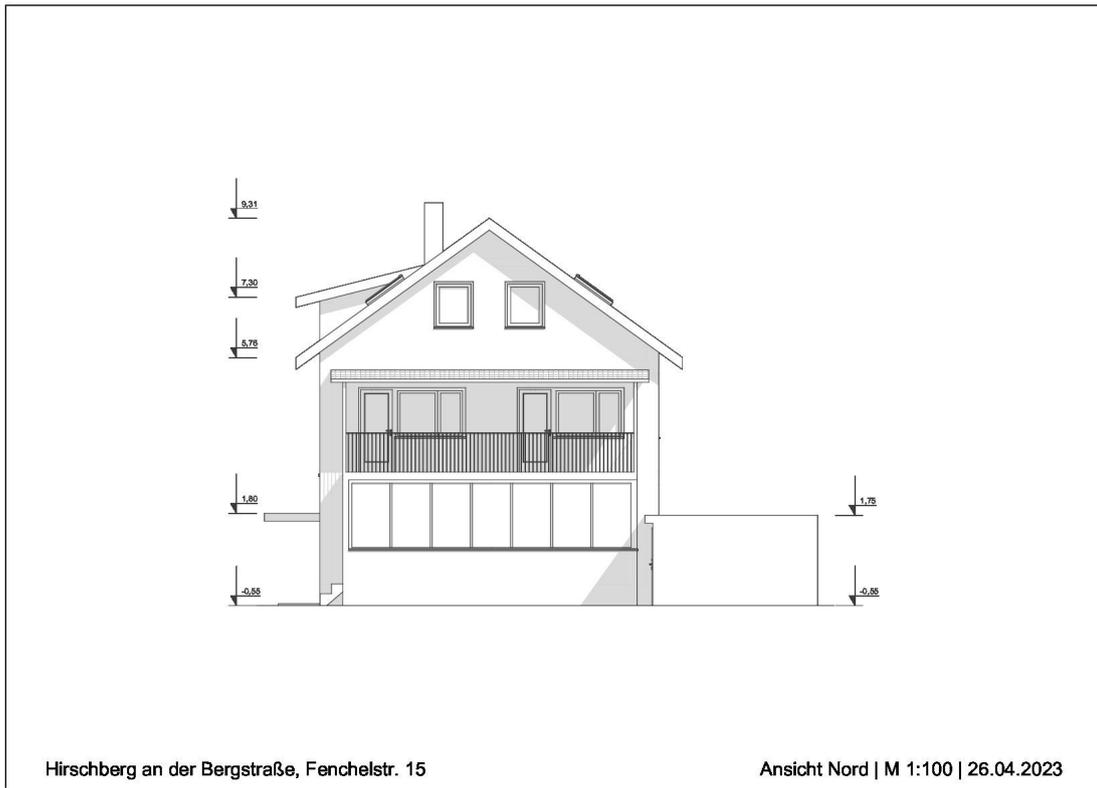
# Exposé - Grundrisse



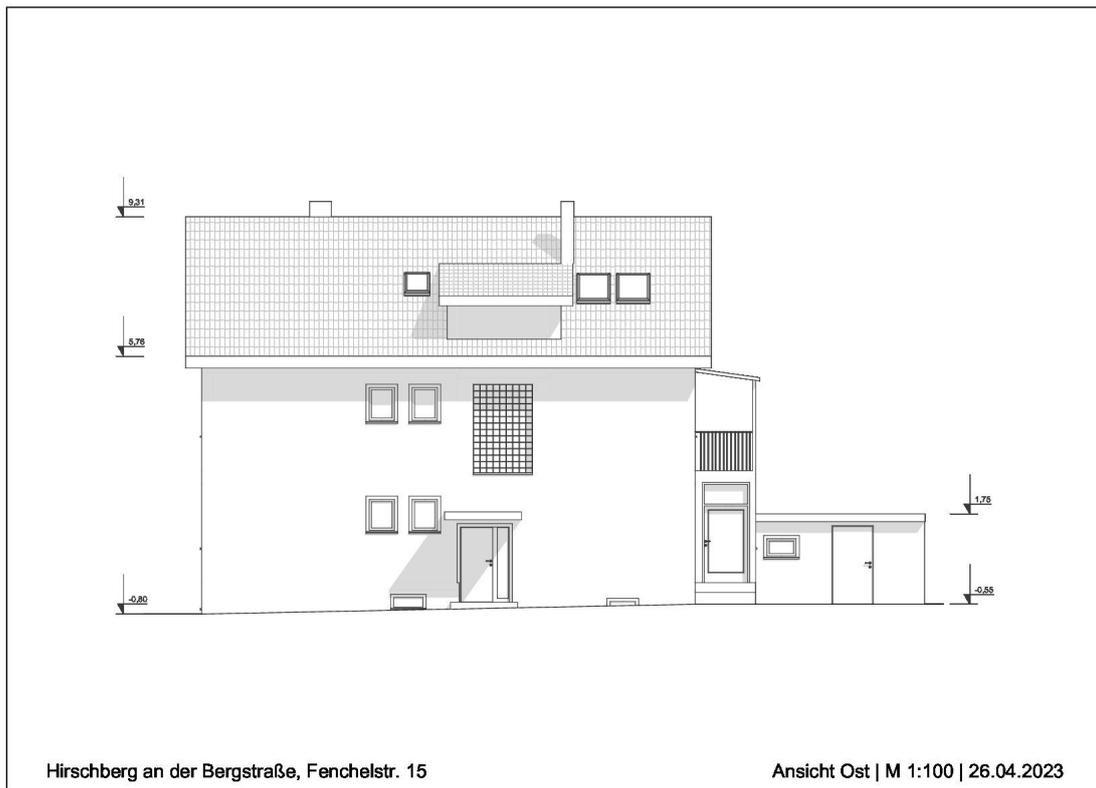
# Exposé - Grundrisse



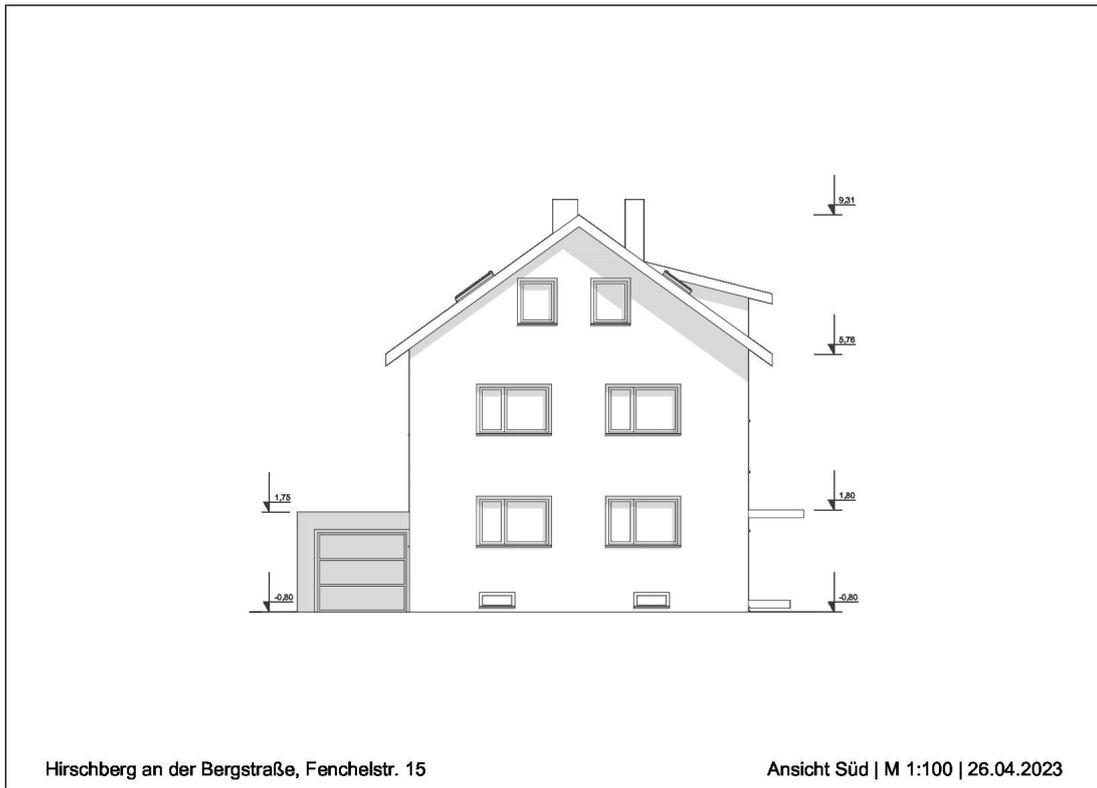
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

