

Exposé

3 Zimmer – Maisonettewohnung

Leonhard-Frank-Straße 21

74078 Heilbronn-Neckargartach



Verkäufer:

Elisabeth und Christian Langer

Telefon:

0151-19672367

E-Mail:

vw-langer@web.de



Angebot

Kaufpreis:

305.000 Euro

Auf einen Blick

Objektdaten

Objektart	Maisonettewohnung
Etage	2 OG + DG
Baujahr	1956
Wohnfläche ca.	95 qm
Zimmer	3
Garage/Stellplatz	1
Hausgeld	350 Euro
Frei ab	01.06.2026 o. n. Absprache
Sanierung	2023

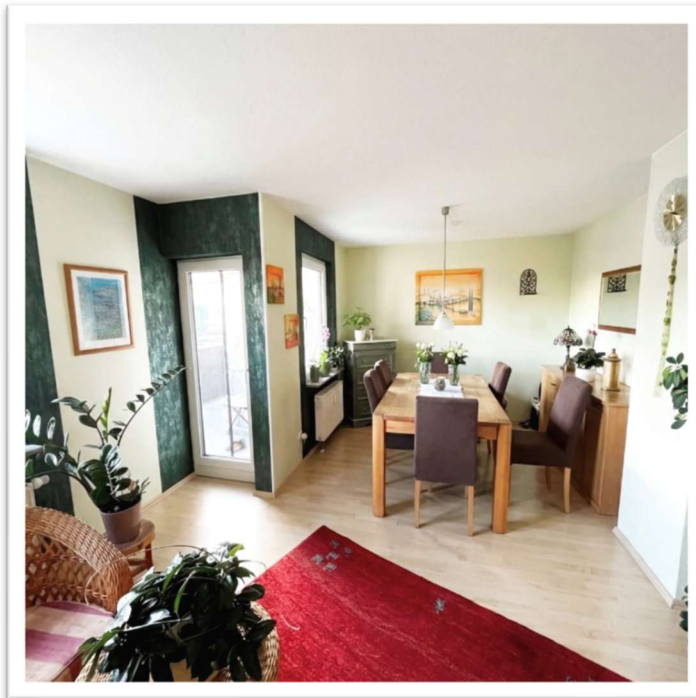
Extras

- + Balkon
- + Einzelgarage
- + Einbauküche
- + Kellerraum
- + elektr. Markise
- + Badewanne
- + Kunststoffenster
- + elektr. Rollläden
- + PV-Anlage

Energiedaten

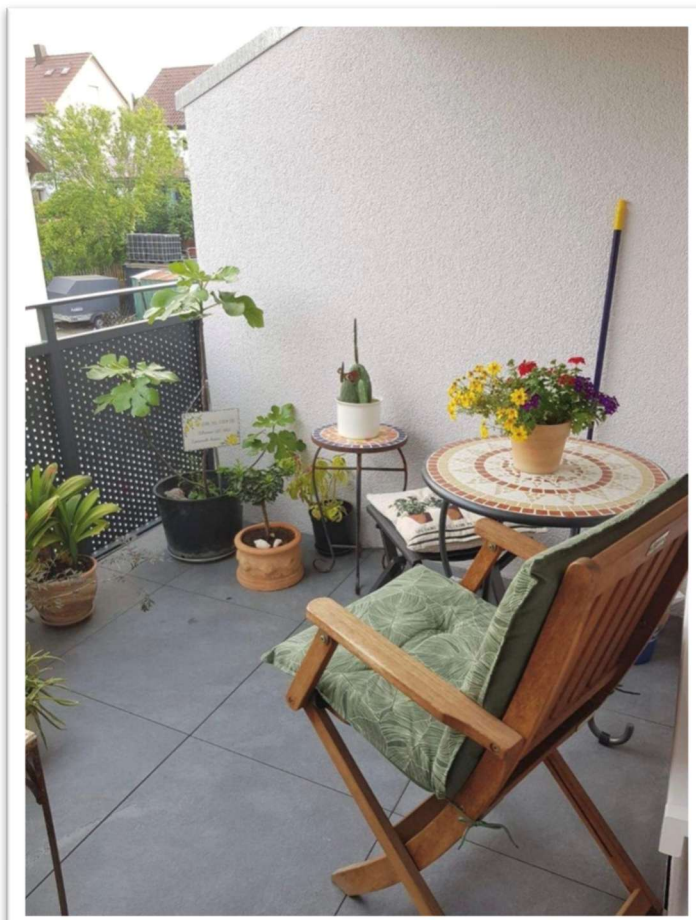
Energieausweis-Art	Energiebedarfsausweis
Energiewert	74,9 kWh (m ² *a)
Energieträger	Erdgas H
Effizienzklasse	B
Baujahr Heizung lt. Energieausweis	2023
Ausweis vom	25.11.2025
Gültig bis	25.11.2035

Wohnen und mehr ...



Zum Verkauf steht eine attraktive, provisionsfreie 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, das im Jahr 2023 umfassend und hochwertig saniert wurde.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihren sehr gepflegten Zustand. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.



Ein besonderes Highlight ist die geräumige Einbauküche, die viel Platz und Arbeitsfläche bietet. Aufgrund ihrer Größe besteht zudem die Möglichkeit, einen Esstisch mit Stühlen zu integrieren, sodass hier ein zusätzlicher gemütlicher Essbereich geschaffen werden kann

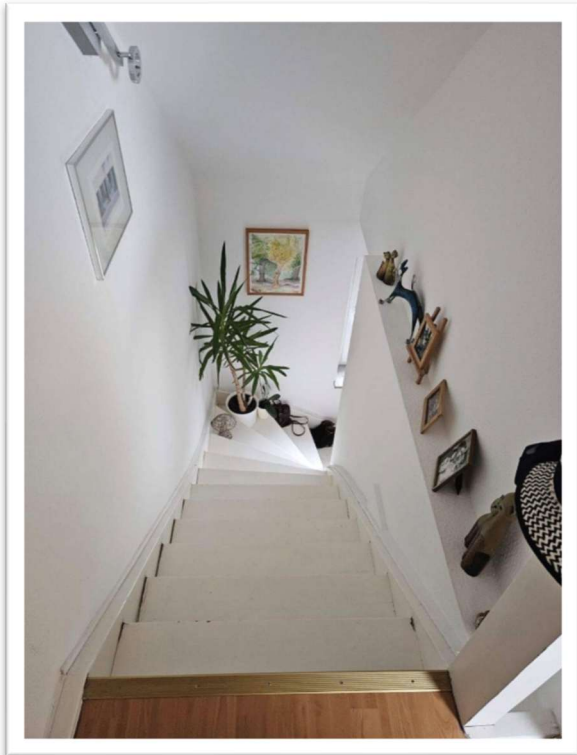


Das moderne Tageslichtbad ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot ideal.



Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer auf der oberen Ebene zur Verfügung, das über eine innenliegende Treppe erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter der Wohnung.





Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein separater Abstellraum im Dachgeschoss.

Diese Maisonettewohnung vereint komfortables Wohnen, eine attraktive Raumaufteilung und den Vorteil eines umfassend sanierten Hauses – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger und Katzenbesitzer.

Lage

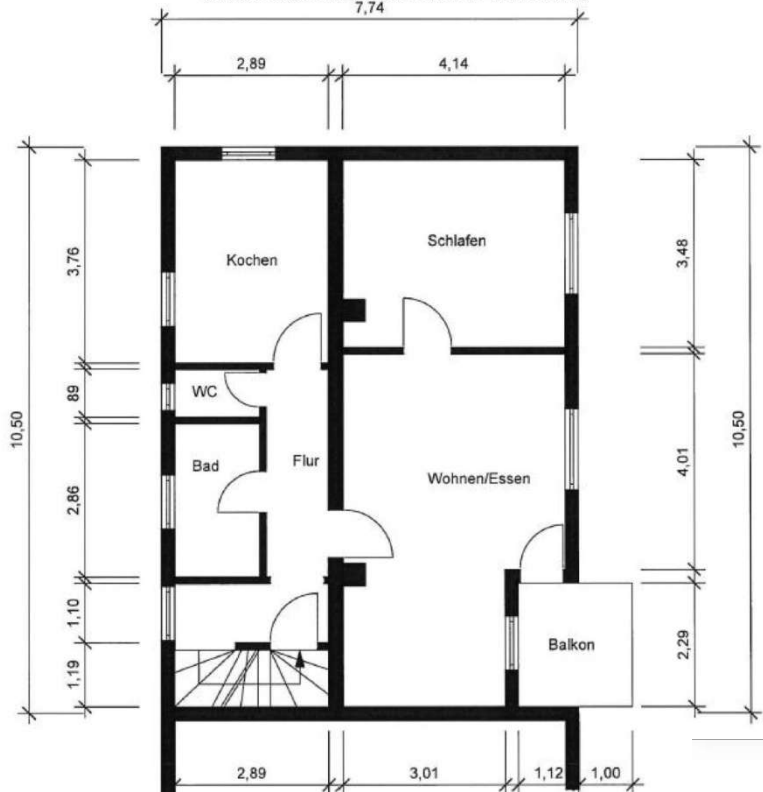
Die ruhige Wohnlage befindet sich im Heilbronner Stadtteil Neckargartach in Feldrandlage und bietet somit gute Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Dieser Stadtteil verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur. Die Grund- und Hauptschule befindet sich am Ort, weitere Schulen sind über die gute Stadtbusanbindung bequem zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, eine gute medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz.



Grundriss

Grundriss 1. Ebene

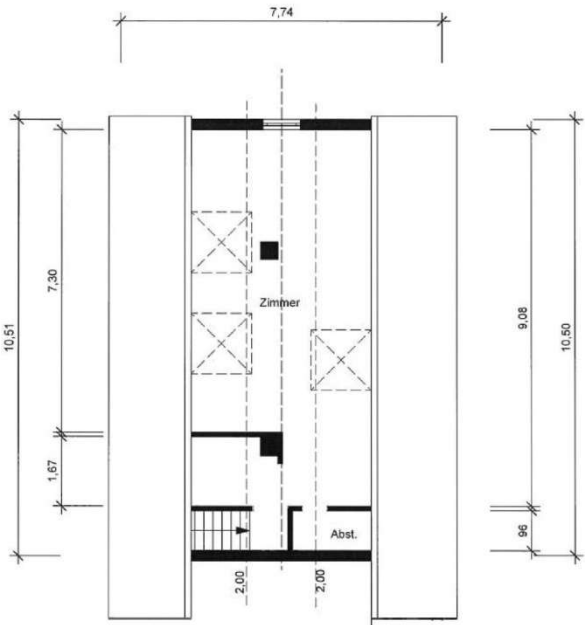
nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung
7,74



Kochen	2,89	3,76	1,00	10,87
WC	1,60	0,89	1,00	1,42
Bad	1,60	2,86	1,00	4,58
Flur	3,86	1,17	1,00	4,52
	2,89	1,10	1,00	3,18
Wohnen/Ess.	4,00	4,14	1,00	16,56
	3,01	2,54	1,00	7,65
Balkon	2,29	2,12	0,50	2,43
Schlafen	4,14	3,48	1,00	14,41
				65,60

Grundriss 2. Ebene

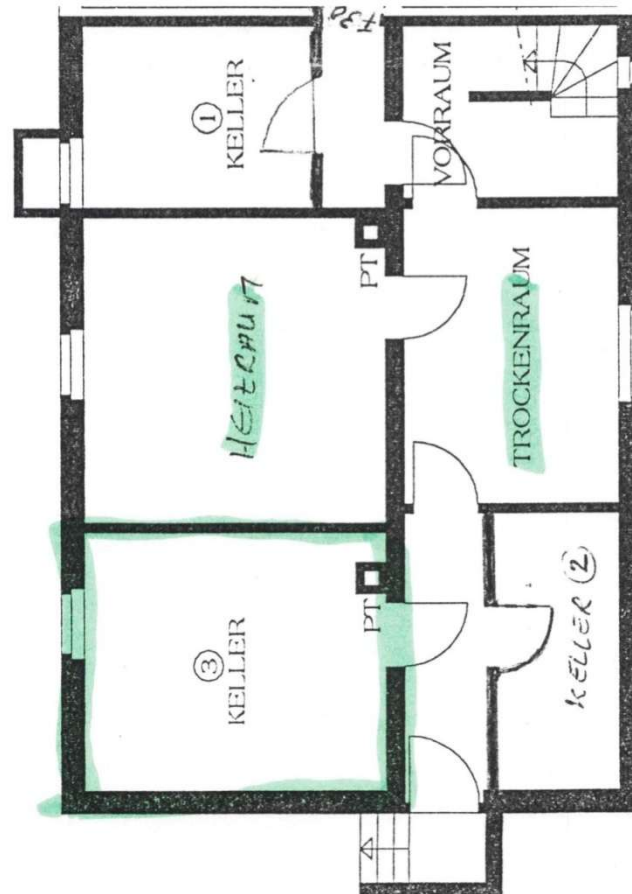
nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung



Zimmer	1,33	7,30	0,50	4,85
	7,30	1,70	1,00	12,41
	9,08	1,33	0,50	6,04
	1,70	1,79	1,00	3,04
	0,90	0,96	1,00	0,86
	1,69	1,33	0,50	1,12
Abstell	0,57	0,98	1,00	0,56
	0,98	1,33	0,50	0,65
				1,21
				29,54

Grundriss Keller

nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung



Kellerraum	4,08	3,45	1,00	14,08
Gesamtwohnfläche	95,14			
Gesamtnutzfläche				14,08