



74196 Neuenstadt am Kocher

Renovierungsbedürftige 3,5-Zimmer-Wohnung im 1.OG
eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Garage



239.000 €

Kaufpreis

87,25 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,25 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.07.2024
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.90
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettfußboden
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- Einbauküche
- Balkon
- Einzelgarage
- Fenster 2-fach Kunststoff 2020
- Gas-Heizung 2021
- Holzdecke
- Tapete
- Küche und Sanitär gefliest



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die eine solide Immobilie mit Potenzial suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Hier finden Sie ebenfalls einen praktischen Abstellraum.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Hier findet sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein Essbereich für gemeinsame Mahlzeiten ausreichend Platz.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die separate Küche mit einer älteren Einbauküche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten. Durch das Fenster ist sie gut belichtet und belüftet und lässt sich individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Das großzügige Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank und dient als angenehmer Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, Dusche sowie einen Stellplatz für eine Waschmaschine. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. 2021 wurde die Gas-Heizung der Wohnung erneuert. Die Fenster wurden 2020 bereits erneuert. Die Wasserleitungen im Gebäude wurden ebenfalls bereits saniert.

Die Wohnung hat eine eigene Gas-Heizung die für Heizung und Warmwasser sorgt. Jede Einheit hat eine eigene Wasseruhr der Stadt. Daher rechnet jeder Bewohner das Wasser, wie auch Gas und Strom separat mit dem Versorger ab.

Im UG befindet sich ein Kellerabteil und die hausintegrierte Einzelgarage von der sie trockenen Fußes direkt in das Treppenhaus gelangen.

Die Wohnung wird aktuell von der Eigentümerin bewohnt und wird kurzfristig frei.

Lage

Die Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohngegend umgeben von Mehr- und auch Einfamilienhäusern.

Neuenstadt am Kocher ist eine Stadt im Landkreis Heilbronn mit ca. 9.918 Einwohnern, im fränkisch geprägten Nordosten von Baden-Württemberg. Wohnen, Arbeiten, Freizeit - in Neuenstadt am Kocher lässt es sich in allen Bereichen gut leben. Denn diese schöne Stadt hat viel zu bieten.

Auch im Bereich Schulen, Kindertageseinrichtungen und Kinderkrippe sind Sie in Neuenstadt



bestens versorgt.

So finden Sie hier für Ihre Kids viele verschiedene Angebote an Kindertagesstätte, Grund- und Förderschulen, eine Werkrealschule + Realschule sowie ein Gymnasium sind hier alle Bildungseinrichtungen vorhanden. Zusätzlich gibt es noch eine Musik- und Volkshochschule.

Die medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken, Zahnärzte und Tierärzte ist gegeben sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Dieses freundliche Städtchen hat Ihnen viel an Freizeit, Sport, Kultur und historisches zu bieten. Wie z. B. ein Historischer Stadtrundgang, verschiedene Sehenswürdigkeiten, Museen, Freilichtspiele / Theater, mitwirken in verschiedenen Verbänden und Vereinen oder eine schöne Tour auf dem Kocher-Jagst Radweg.

Neuenstadt a. K. liegt ca. 20 km nördlich von Heilbronn. Sie erreichen uns über die Bundesautobahn A 81 Ausfahrt Neuenstadt a.K. oder über die A 6 Autobahnkreuz Weinsberg, A 81 Richtung Würzburg, Ausfahrt Neuenstadt a. K.

Sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% Mwst. aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt

Bezirksleiter Immobilien im Team

Immobilienwirt (DIA)

Immobilienmakler (IHK)

Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.

Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen unser Finanzierungsexperte Herr Martin Lindemann zur Verfügung.



































