



## 69253 Heiligkreuzsteinach

# Kernsanierte 4-Zimmer-Souterrain-Wohnung mit Südgarten, Terrasse und separatem Eingang



**299.000 €**

Kaufpreis

**115,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**644 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 115,4 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 644 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer            | 4                    |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Badezimmer        | 2                    |
| Terrassen         | 1                    |
| Stellplätze       | 2                    |

### Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1986         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 299.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.590,99 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 30.10.2033  |
| Baujahr (Haus)            | 1986        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 150.50      |
| Primär-Energieträger      | OEL         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |      |
|--------------|------|
| unterkellert | nein |
|--------------|------|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Diese ca. 115 m<sup>2</sup> große Souterrain-Wohnung präsentiert sich nach umfassender Modernisierung in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die Einheit überzeugt mit einem separaten Eingang, einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das weit über eine klassische Souterrain-Lage hinausgeht. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei modernisierte Bäder, eine Terrasse sowie ein schön nutzbarer Gartenbereich zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze. Die Wohnung befindet sich in einem in massiver Bauweise errichteten Gebäude aus dem Jahr 1986; die maßgeblichen Sanierungen und Modernisierungen erfolgten in den Jahren 2020 bis 2023.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier verbindet sich ein offenes, modernes Raumkonzept mit einer wohnlichen Atmosphäre und viel Platz für gemeinsames Leben. Die hochwertige Nolte-Einbauküche mit Neff-Geräten fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet kurze Wege, viel Arbeitsfläche und ein ansprechendes Erscheinungsbild. Hochwertige Peronda-Fliesen aus Spanien, weiß gestrichene Malervlies-Wände und -Decken sowie die stilvolle Lichtgestaltung unterstreichen den modernen Gesamteindruck. Die weißen Schüco-Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Kunststoffrollläden tragen zu Wohnkomfort und Energieeffizienz bei.

Besonders attraktiv ist die Flexibilität dieser Wohnung: Drei Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die beiden modernisierten Bäder sorgen für hohen Alltagskomfort und bieten je nach Bedarf eine Dusche beziehungsweise zusätzlich eine Badewanne. Die angenehme Fußbodenheizung wird über eine Öl-Zentralheizung versorgt; ein Smarthome-System für die Fußbodenheizung ist nachrüstbar. Zudem ist ein Anschluss für einen Holzofen bereits vorbereitet. Glasfaser-Internet sowie eine vorhandene Wallbox runden die technische Ausstattung zeitgemäß ab.

Auch der Außenbereich macht diese Immobilie besonders reizvoll. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Garten, der mit Südausrichtung ideale Sonnenverhältnisse bietet und angenehm privat wirkt. Neben dem überdachten Außenbereich steht zusätzlich eine Markise zur Verfügung, die etwa fünf Jahre alt ist und den Freisitz komfortabel ergänzt. Das Gartenhaus verfügt über einen Stahlbetonboden; auf dem Gartenhaus befindet sich zudem ein Balkonkraftwerk. Die Gartenfläche ist als Wiese mit Büschen angelegt und bietet Platz zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit für alle, die eine bereits kernsanierte, großzügige und sofort nutzbare Wohnung mit Hauscharakter suchen. Die Kombination aus separatem Zugang, modernem Ausbau, zwei Bädern, Garten, Terrasse und guter technischer Ausstattung macht dieses Angebot sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzanspruch besonders interessant.

## Lage

Die Wohnung liegt in Heiligkreuzsteinach in ruhiger, naturnaher Wohnlage und verbindet den hohen Erholungswert des Odenwalds mit einer guten Anbindung sowie der alltagsnahen Infrastruktur im Ort.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



































