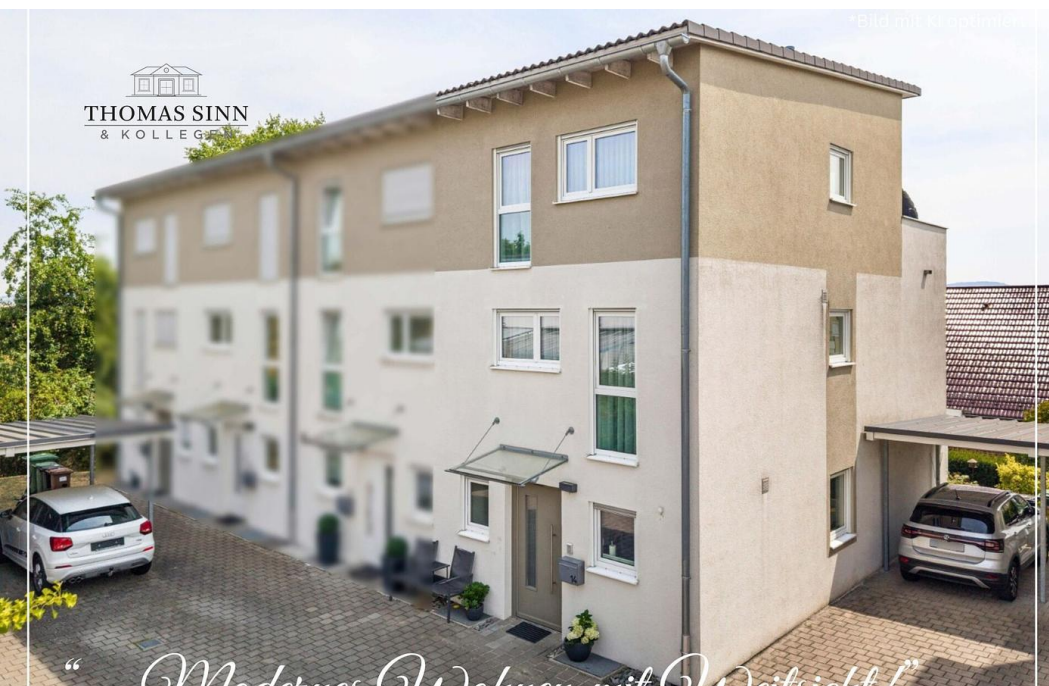


74613 Öhringen

Gepflegtes Reiheneckhaus in beliebter Lage - 2 Carports - Garten - Dachterrasse - Aussicht inklusive



Kaufpreis
535.000 €

Wohnfläche
132,55 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	21,27 m ²
Wohnfläche	132,55 m ²
Zimmer	5
Gesamtfläche	153,82 m ²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	162,87 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	272 €
Kaufpreis	535.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2033-05-16
Primär-Energieträger	PELLET
Energieverbrauchskennwert	71.90

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Pultdach
Befuerung	Gas
Breitbandzugang	DSL

Objekt-Titel

Gepflegtes Reiheneckhaus in beliebter Lage - 2 Carports - Garten - Dachterrasse - Aussicht inklusive

Lage-Beschreibung

Das Haus befindet sich im Wohngebiet Limespark A in Öhringen.

Öhringen ist etwa 25 km östlich von Heilbronn gelegen. Mit ihren rund 25.000 Einwohnern ist es die größte Stadt im Hohenlohekreis und zugleich Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden in der Region Heilbronn-Franken.

Online-ID:
FUERWYBT

Objekt-Nr.:
MSX-WB1458



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ein großes Angebot an Einzelhändlern sowie ein stimmiger Branchenmix in der Innenstadt und den Öhringer Außenzentren „Ö-Center“ und „Steinsfeldle“ sorgen für ordentlich Abwechslung im Einkaufskorb.

Für das gesundheitliche Wohlergehen der Bürger sorgen diverse Apotheken, eine Vielzahl von Ärzten aller Fachrichtungen sowie das ortsansässige Hohenloher Krankenhaus.

Auch für eine abwechslungsreiche Freizeitbeschäftigung ist gesorgt – weit über 100 Vereine mit unterschiedlichsten Schwerpunkten stehen zur Auswahl.

Vor Ort gibt es ein sehr gutes Angebot an Kindergärten und Kleinkinderbetreuung mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten. Darüber hinaus verfügt Öhringen neben den vier Grundschulen über Einrichtungen aller weiterführenden Schulabschlussformen sowie über drei gewerbliche Schulen.

Der Öhringer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Heilbronn–Crailsheim, welche von Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn bedient wird. Seit über einem Jahrzehnt fährt des weiteren die Stadtbahnlinie S4 nach Heilbronn und Karlsruhe. Mittels Bus wird der öffentlichen Personennahverkehr durch den Verbund Heilbronner Hohenloher Haller Nahverkehr bedient. Die Stadt Öhringen ist dank eigener Anschlussstelle zur A6 unmittelbar an das deutsche Fernstraßennetz angebunden.

FAZIT: Egal ob Einkäufe, Apotheke, Ärzte, Bildung, Sport, Freizeit... in Öhringen sind die Einwohner bestens versorgt!

Die Immobilie selbst? Befindet sich im Wohngebiet Limespark und bietet allen Generationen eine hohe Wohnqualität. Das Nachbarschaftsbild ist geprägt von zahlreichen weiteren, modernen Mehrfamilienhäusern.

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohnzimmer Fertigparkett
- Küche, Sanitär gefliest
- Schlafräume Laminat Nußbaum
- Hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch
- Hobbyraum im UG
- eigener Gartenanteil mit hochwertiger Pergola inkl. Verschattung/Markise
- Dachterrasse
- 1 Carport am Haus + Außenstellplatz davor
- 1 Carport unmittelbar wenige Meter am Haus
- Rollläden manuel
- Fenster Kunststoff 2-fach verglast
- Pelletheizung (gemeinschaftlich genutzt mit Nachbar-Reihenwohnungen)
- gemeinschaftlicher Heizraum

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2013 vereint die Vorteile eines klassischen Einfamilienhauses mit den rechtlichen Rahmenbedingungen einer Eigentumswohnung. Auf einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 154 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien. Der dem Haus zugeordnete Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück beträgt insgesamt ca. 162 m².

Bei dieser Immobilie handelt es sich baurechtlich und grundbuchrechtlich um eine Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Für die Bewohner unterscheidet sich dies im Alltag jedoch kaum von einem klassischen Reihenhaus. Das Haus verfügt über einen eigenen Eingang, einen privaten Garten mit Terrasse, erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet ein vollständig eigenständiges Wohngefühl. Lediglich die Heizungsanlage wird mit den anderen Reihenhäusern gemeinschaftlich genutzt und verwaltet. Dadurch profitieren die Eigentümer von einer gemeinsamen Instandhaltung der technischen Anlagen, während das Haus selbst exklusiv genutzt wird.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit einer maßgefertigten Einbaugarderobe, die viel Stauraum bietet. Ein Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche ist separiert und fügt sich dennoch harmonisch in den Wohnbereich ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen direkten Zugang in den liebevoll angelegten Garten.

Die sonnige Terrasse mit einer hochwertigen Pergola erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Der Garten bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der ruhigen Umgebung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügig geschnittene Kinderzimmer sowie das Familienbad. Dieses ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss. Ursprünglich als offene Galerie geplant, wurde dieser Bereich später durch den Eigentümer in ein großzügiges Schlafzimmer mit separatem Vorraum unterteilt. Von hier aus gelangen Sie auf die herrliche Dachterrasse. Der beeindruckende Weitblick über das Hohenloher Land macht diesen Bereich zu einem ganz besonderen Rückzugsort und verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Wohnwert.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Hobbyraum mit ca. 12 m² der aktuell als Home-Office genutzt wird stehen zwei praktische Abstellräume sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Ob Fitnessbereich, Heimkino, Hobbywerkstatt oder Homeoffice – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Nutzung.

Dieses Haus eignet sich ideal für alle, die den Wohnkomfort eines klassischen Reihenhauses genießen möchten und gleichzeitig die Vorteile einer Wohnungseigentümergeinschaft schätzen. Die gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, privatem Garten, beeindruckender Dachterrasse und der ruhigen Wohnatmosphäre macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wohnen mit besonderem Charakter suchen.

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 %, d.h. 3 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt

Immobilienwirt (DIA)

Immobilienmakler (IHK)

Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13

74072 Heilbronn

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

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

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 Herr Mathias

Frühwirth vom Wüstenrot Service-Center in Öhringen zur Verfügung.

Impressionen

