



74245 Löwenstein / Hirrweiler

Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-DG-Maisonette-Galerie-Wohnung in herrlicher Aussichtslage



379.000 €

Kaufpreis

106,45 m²

Wohnfläche

1340 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Thomas Sinn

Tel.: 004971312669910

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106,45 m ²
Grundstücksfläche	1.340 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort frei
--------------	-------------

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Hausgeld	374 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	2004
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80.00
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befeuuerung

Alternativ ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Kleine Einheit / Aufzug / DG1: Buche Fertigparkettböden, DG2: Buche Laminatböden / Bäder, Küche: Keramische Fliesen in Lachs Farbe, Wandfliesen weiß, bodentiefe Dusche, Waschtisch / Kunststofffenster / Raufasertapeten / Freie Holztreppe / Buchetüren / Separater Kellerraum / Kabel BW / Einzelgarage mit elektrischem Tor.



Beschreibung

Diese außergewöhnlich helle 3,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Galerie und einer Wohnfläche von ca. 106,54 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug sowie großzügig gestaltete Türbereiche, wodurch die Wohnung sowohl für rüstige Senioren als auch für anspruchsvolle Eigennutzer ein komfortables und zukunftsorientiertes Zuhause bietet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die geräumige Diele. Rechter Hand befindet sich ein praktischer Abstellraum, der ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und Haushaltsutensilien bietet. Linker Hand liegt das innenliegende Badezimmer, ausgestattet mit bodentiefer Dusche, WC und Waschtisch.

Im weiteren Verlauf öffnet sich der beeindruckende offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der zweifellos das Herzstück dieser besonderen Wohnung darstellt. Durch die großzügige Dachgaube entsteht ein fantastisches, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit einem offenen Wohnerlebnis über zwei Ebenen.

Der linke Bereich ist als Wohnzimmer vorgesehen, kann jedoch bei Bedarf problemlos durch eine Trockenbauwand zu einem zusätzlichen, separaten Zimmer abgetrennt werden. Der Essbereich bildet den Mittelpunkt des Raumes und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der mit frischer Luft und einem herrlichen Blick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Rechts neben dem Essplatz befindet sich ausreichend Platz für den Einbau einer großzügigen offenen Küche.

Eine stilvolle Holztreppe führt hinauf zur offenen Galerie im Dachgeschoss. Dank der schönen Sichtachse in die Natur eignet sich dieser Bereich ideal als inspirierender Arbeitsplatz oder Homeoffice. Links und rechts der Galerie befinden sich die beiden geräumigen Schlafzimmer. Zwischen den beiden Räumen wurde zudem ein zweiter Sanitärbereich mit Dusche geschaffen, sodass auf dieser Ebene ebenfalls ein komfortables Bad zur Verfügung steht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage für Ihr Fahrzeug, ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Räume für Waschmaschine und Fahrräder.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort näher vor und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Lage

Sie lieben die Natur pur und gesunde Luft, dann in die Löwensteiner Berge - auf nach Löwenstein-Hirrweiler.

Die Wohnung liegt im Neubaugebiet rund um die SLK Fachklinik in Löwenstein-Hirrweiler am Ende einer Sackgasse in ruhiger naturverbundener Wohnlage.

Der staatlich anerkannte Erholungsort mit den Stadtteilen Hölblinsülz, Hirrweiler, Klinik und Reisach ist ca. 20 km südöstlich von Heilbronn entfernt und zählt über 3.400 Einwohner.

Eltern haben in Löwenstein die Möglichkeit ihre Kinder in verschiedene Kindergärten unterzubringen sowie ihnen eine Grundschule zur Verfügung steht. Weiterführende Schulen sind in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Löwenstein bietet viele verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Neben regelmäßigen



Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten hat auch die Umgebung einiges zu bieten.

Der Breitenauer See sowie der Bleichsee bieten perfekte Bademöglichkeiten. Außerdem können verschiedene Wassersportarten, wie z.B. Surfen, betrieben werden. Auch für Angler ist das ein ausgezeichnete Platz.

Die Burg Löwenstein, die Löwensteiner Bergtouren, Stadtführungen sowie die Aussichtsplätze ergänzen die Vielfalt der Möglichkeiten in den Löwensteiner Bergen.

Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vor Ort bzw. über kurze Wege erreichbar.

Aus der Richtung Heilbronn erreichen Sie Löwenstein am schnellsten über die B39. Aus der Richtung Ludwigsburg / Stuttgart erreichen Sie Ihr Ziel am besten mit der A81.

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.

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. 3,00 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Thomas Sinn
Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
Bankfachwirt
Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

E-Mail: thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

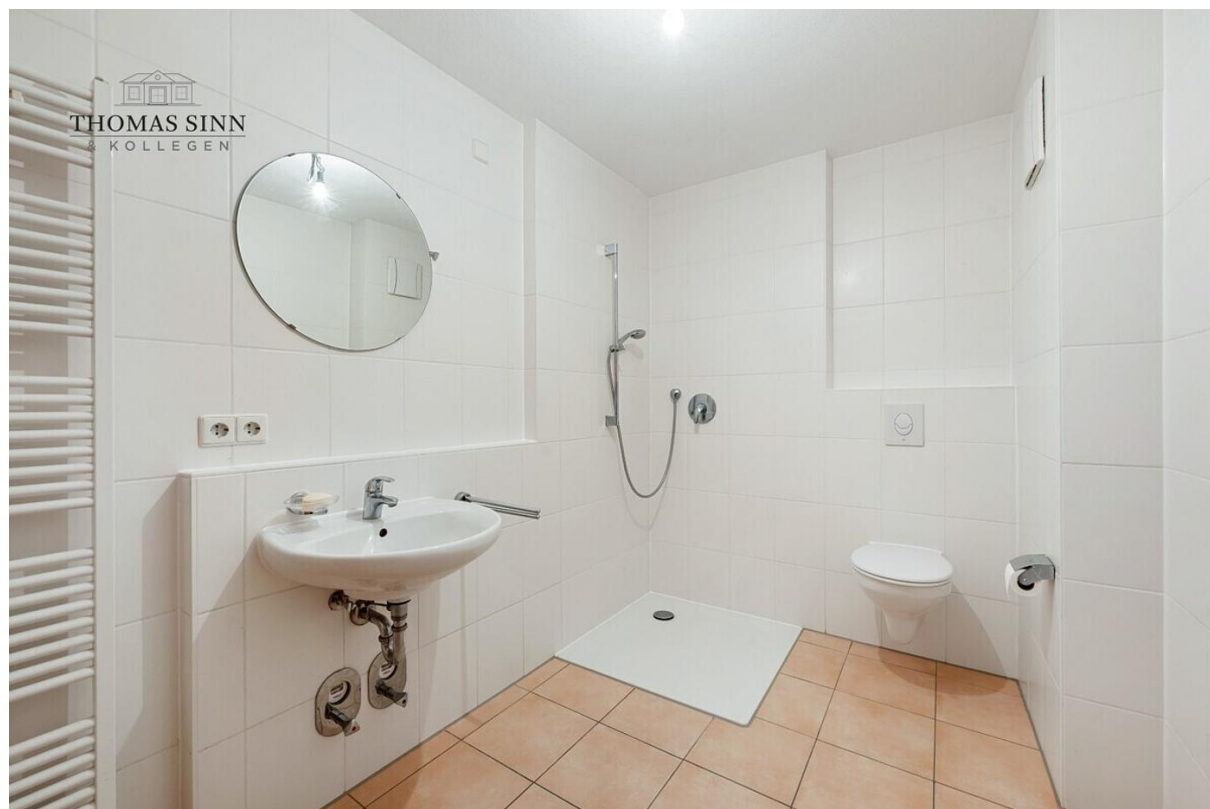
FACEBOOK:

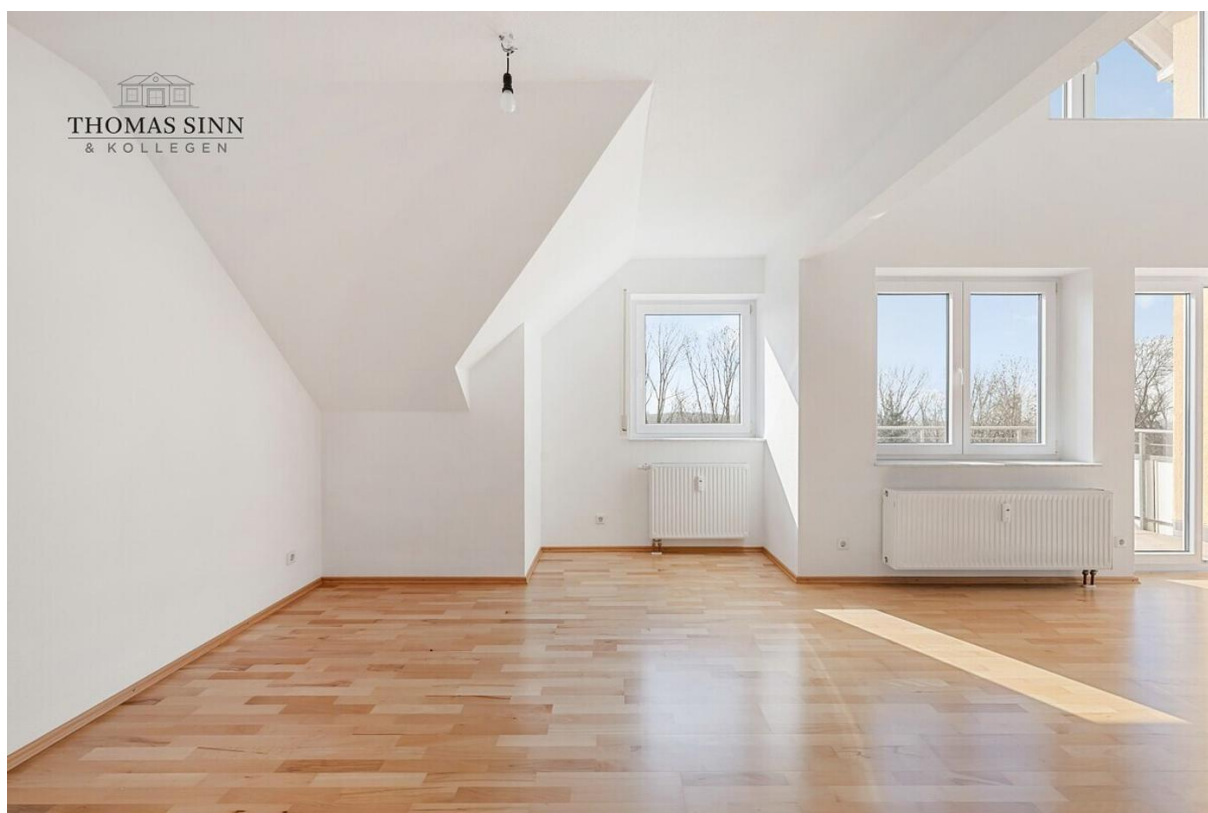
Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart. Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

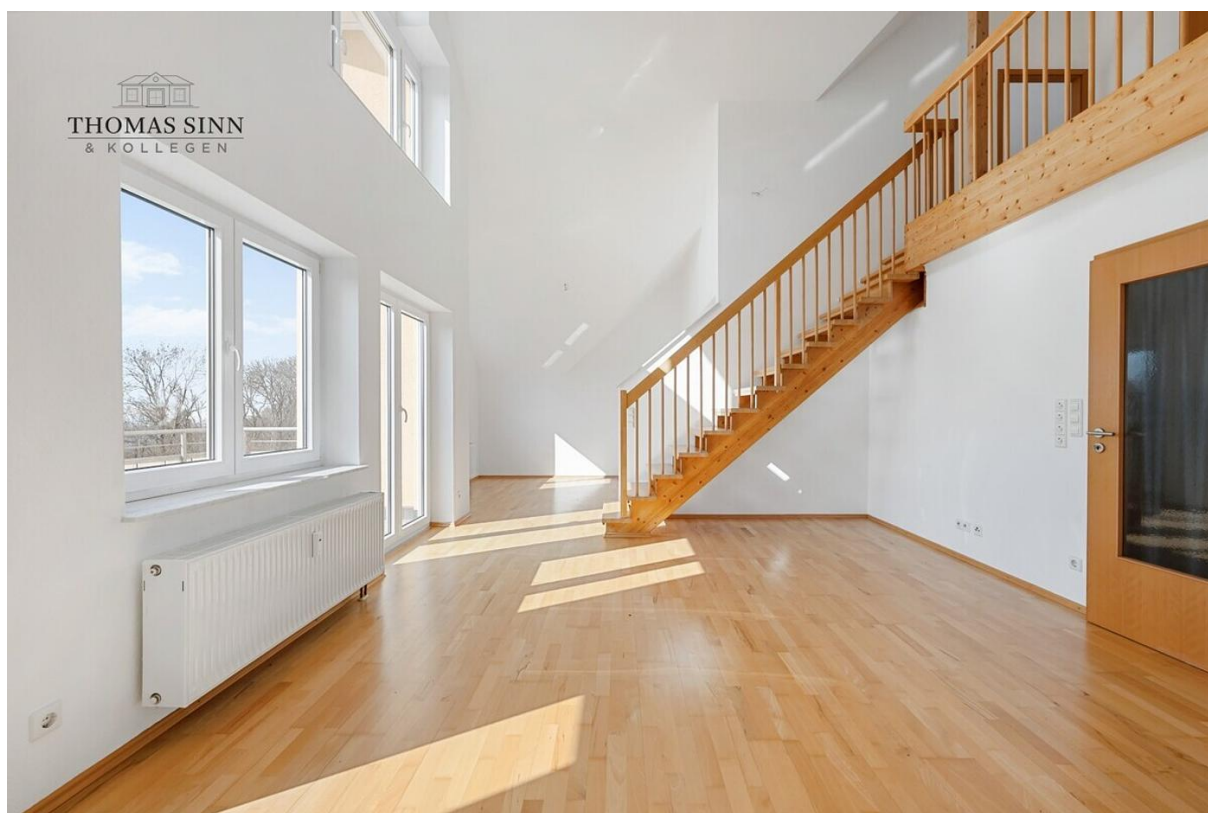
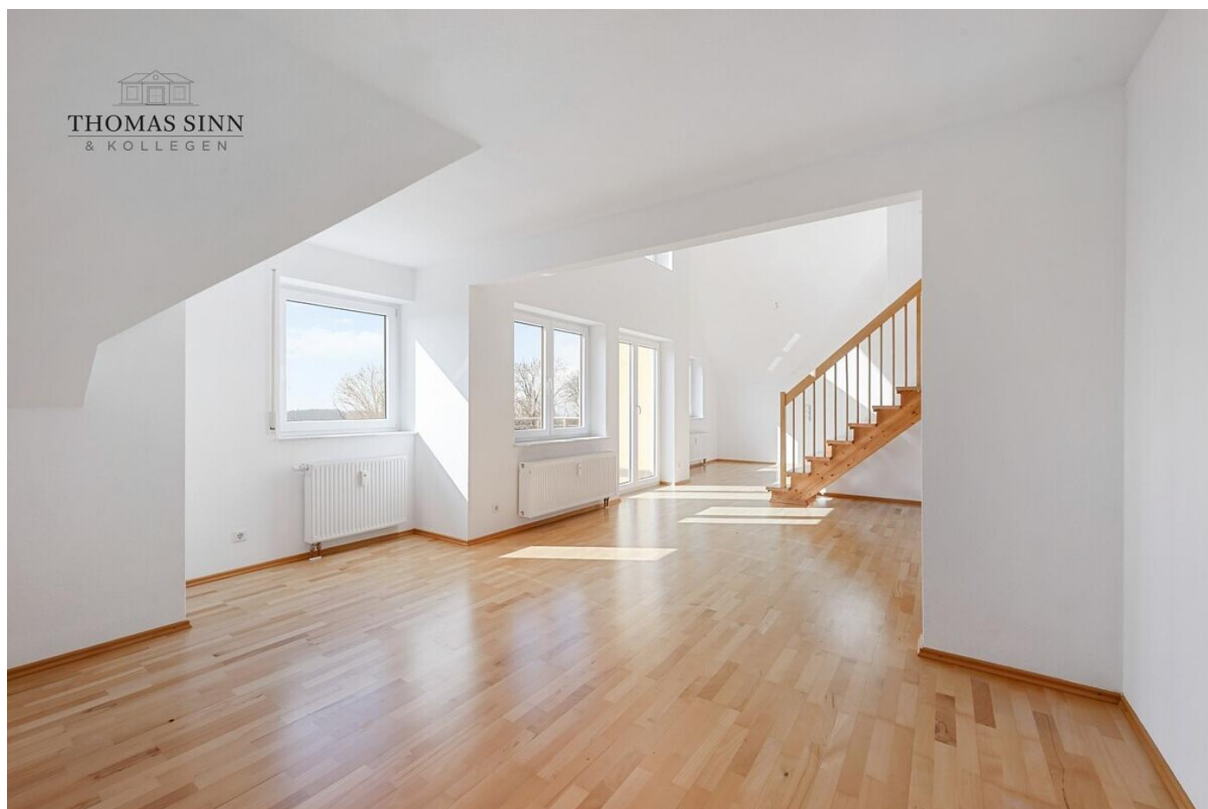
FINANZIERUNG:

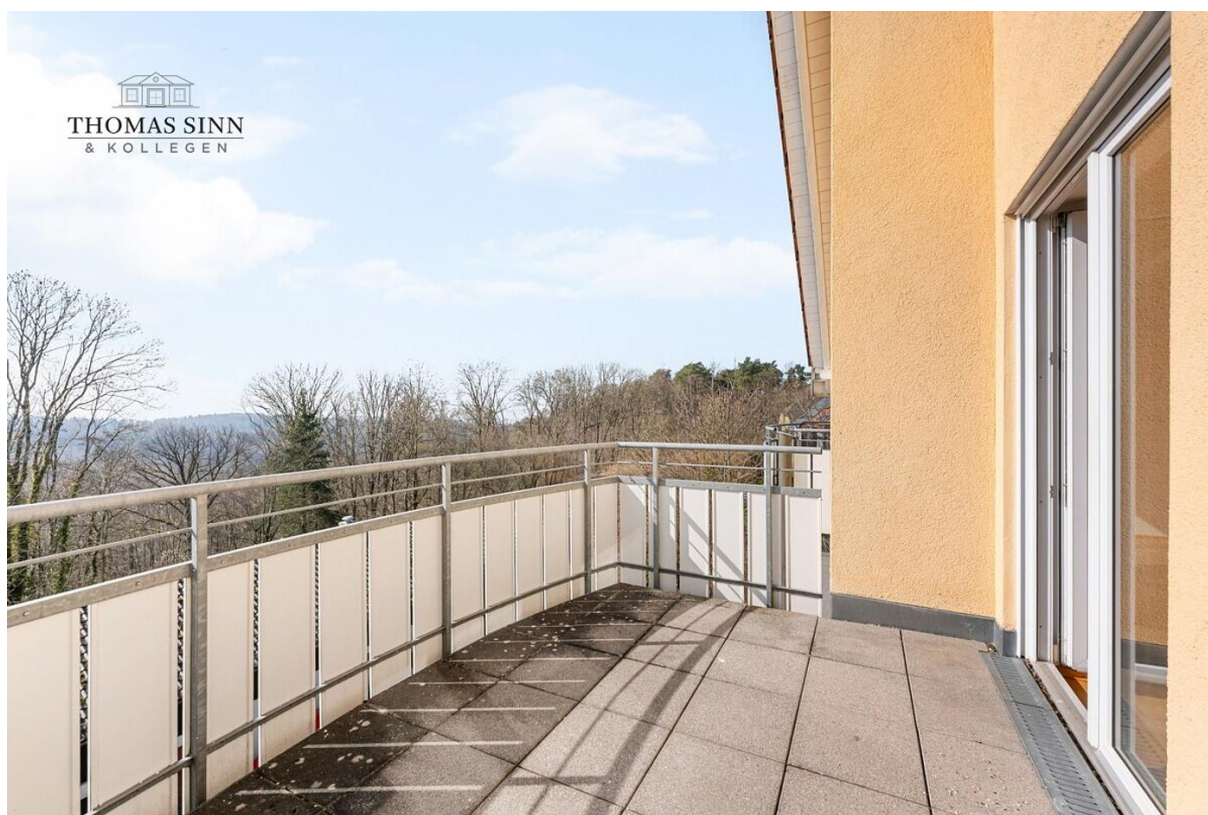
Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.

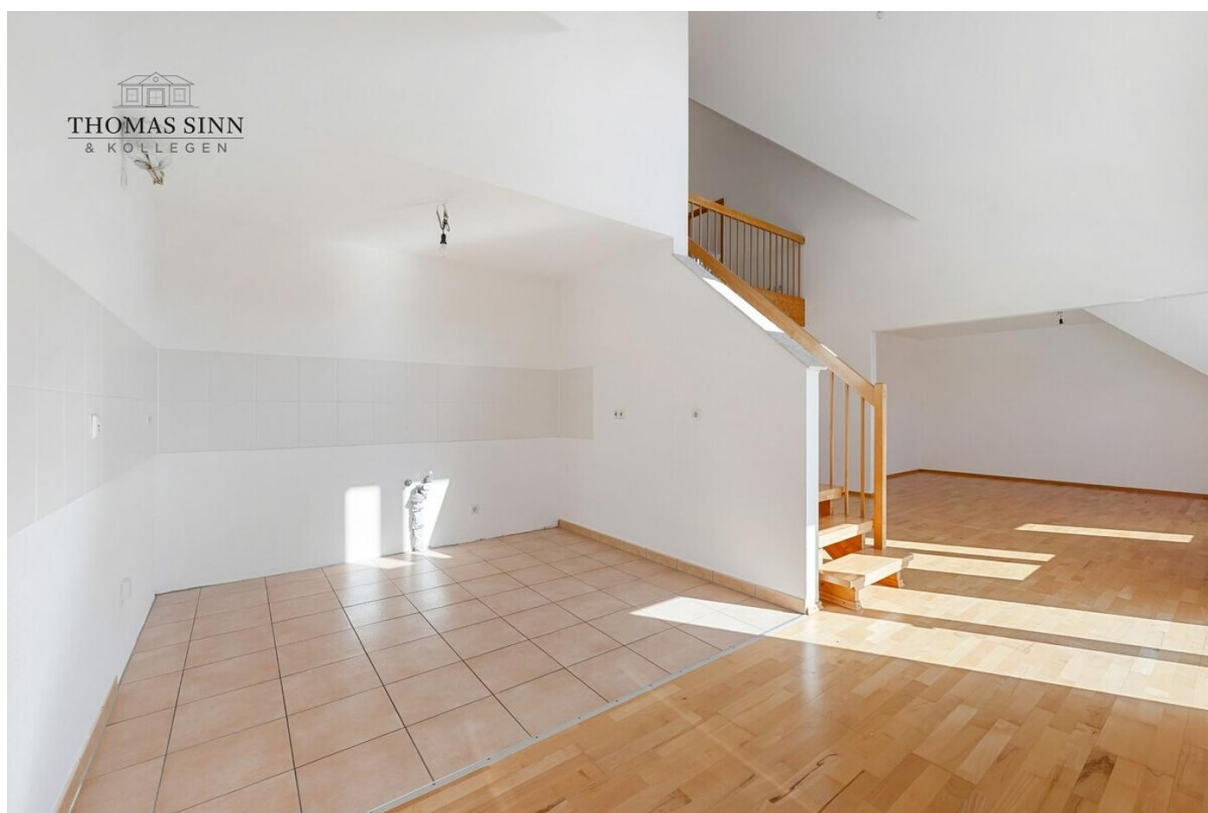


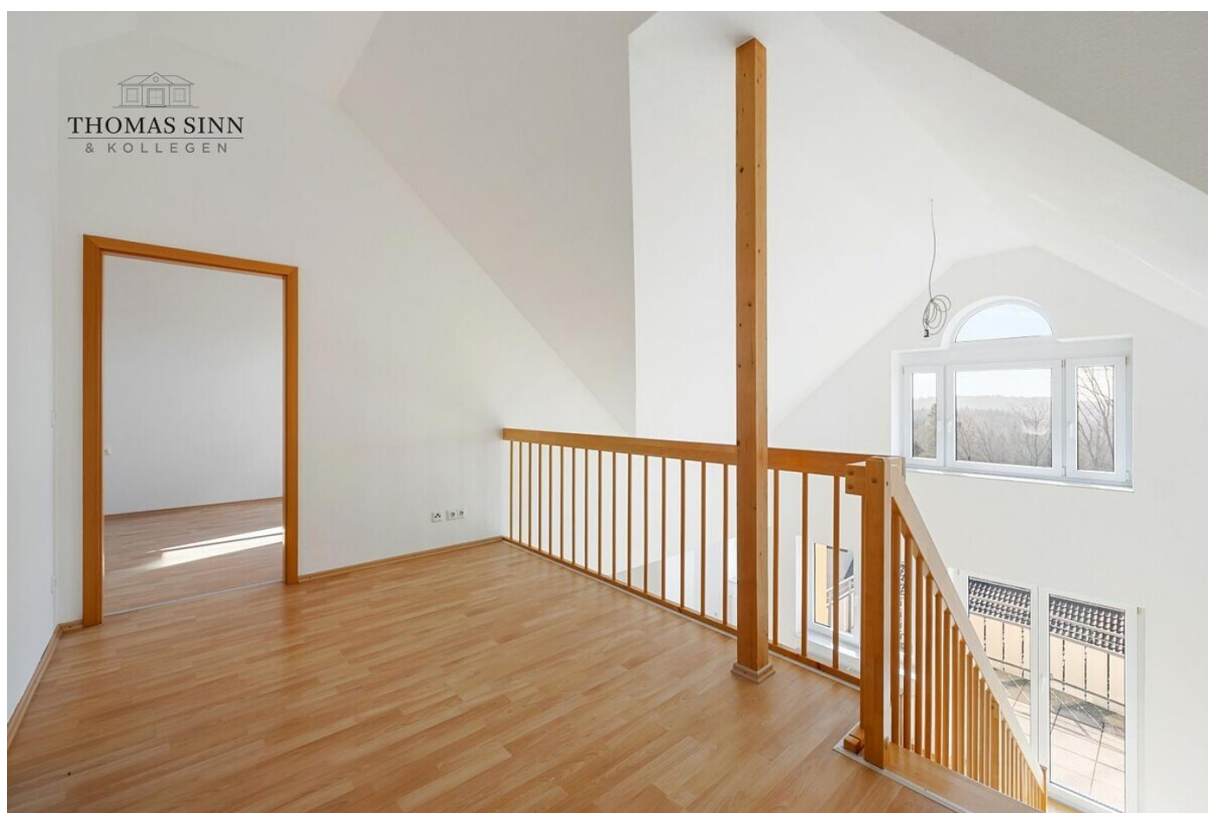


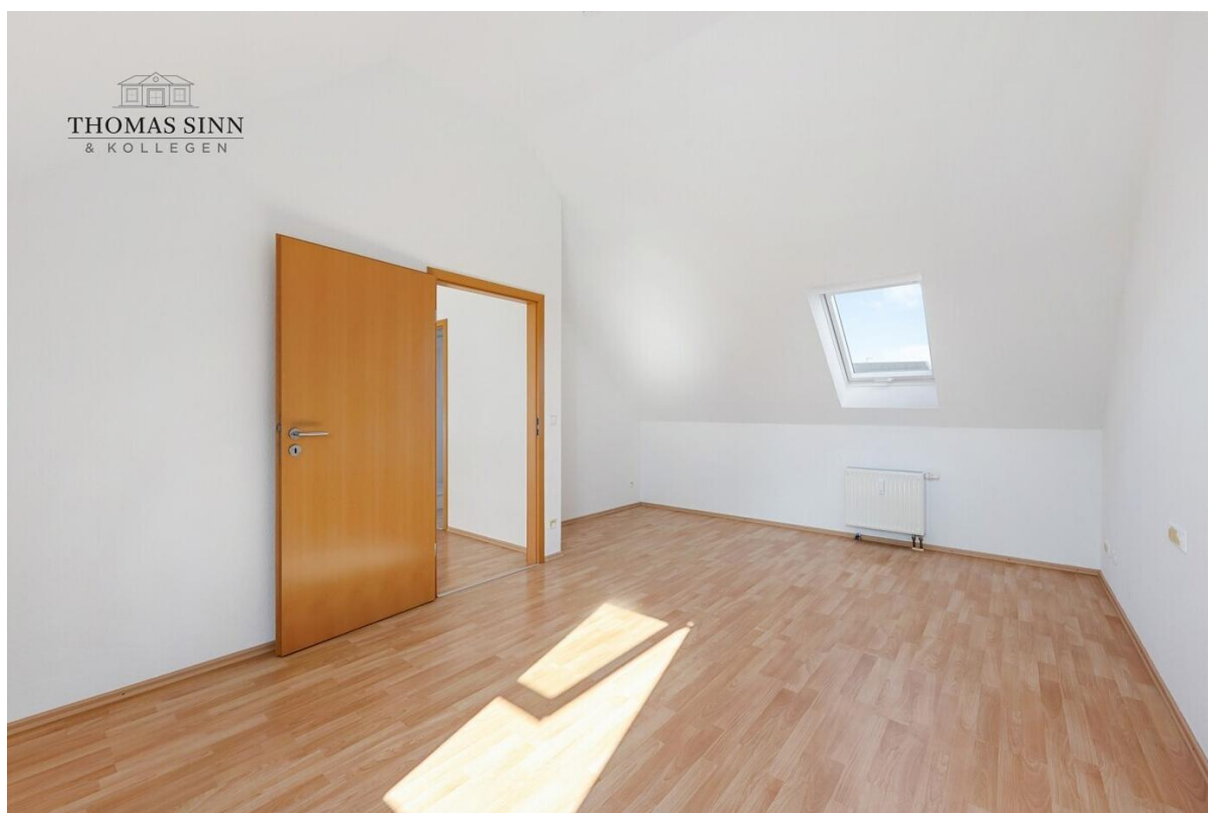
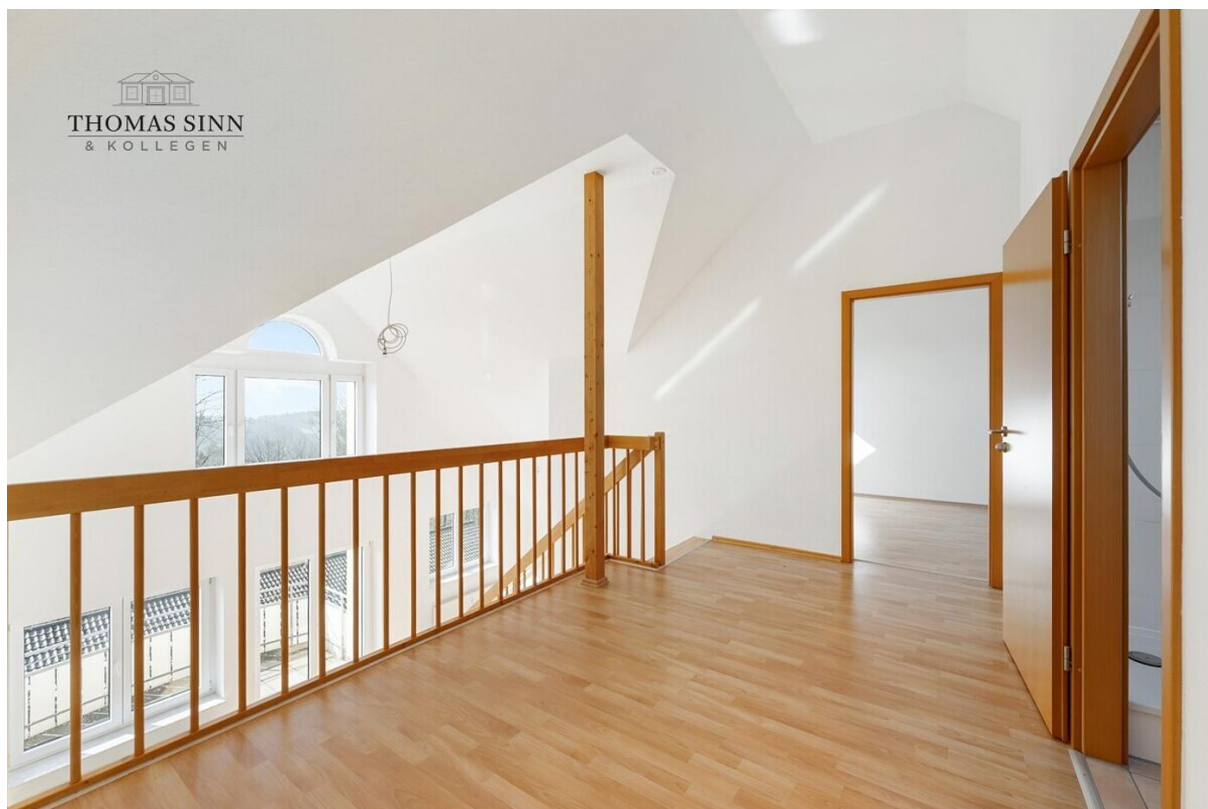


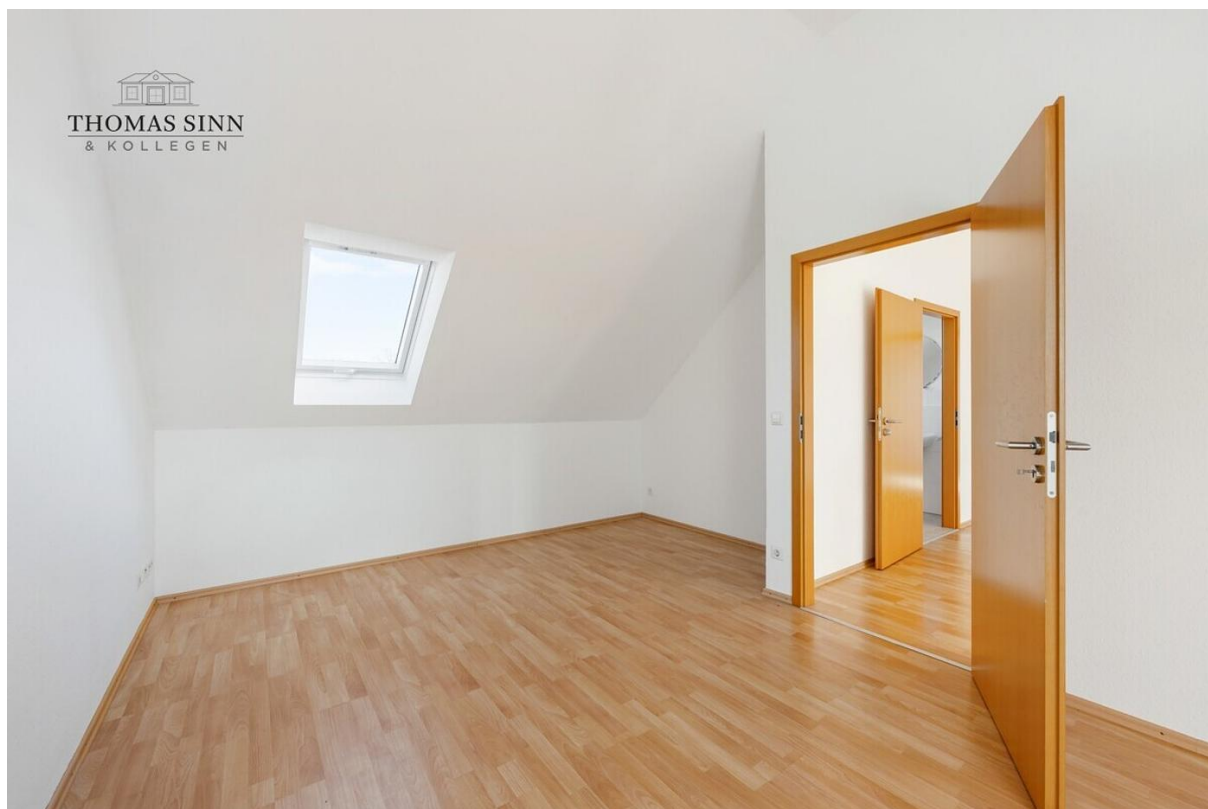


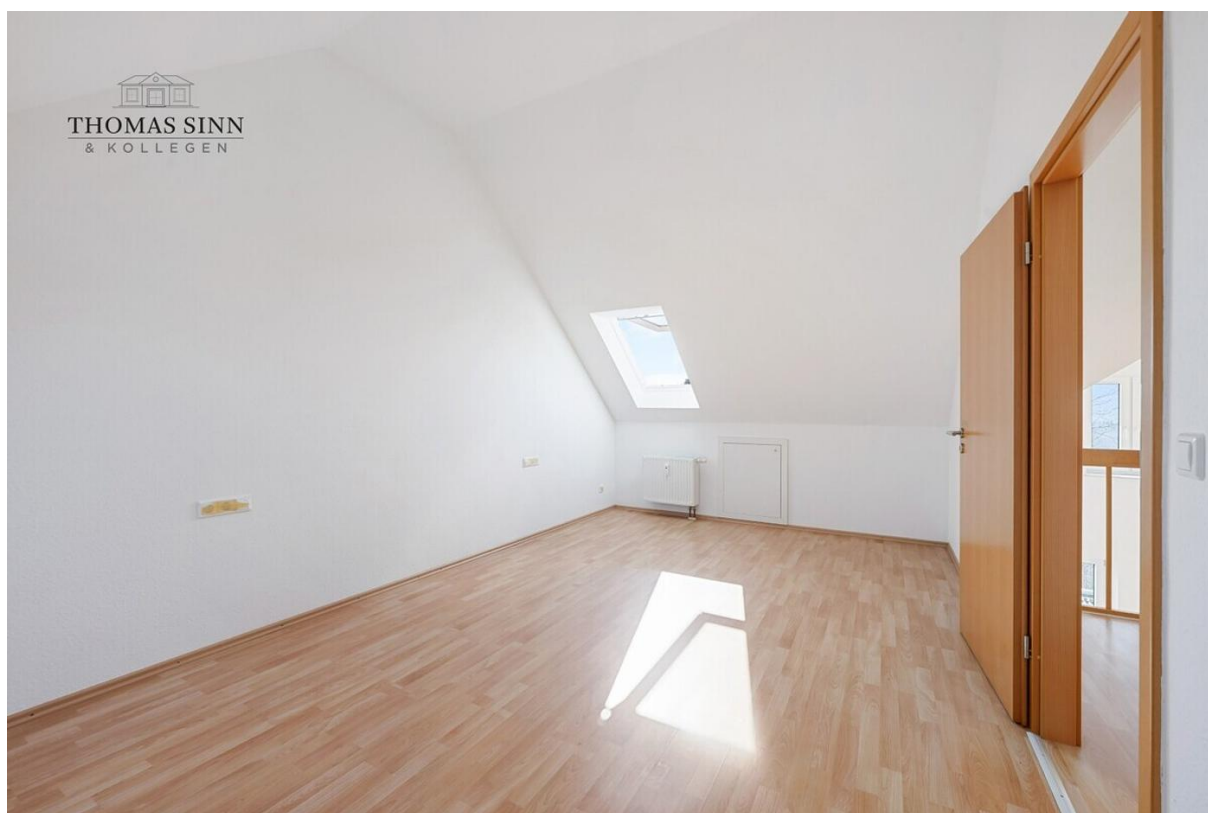


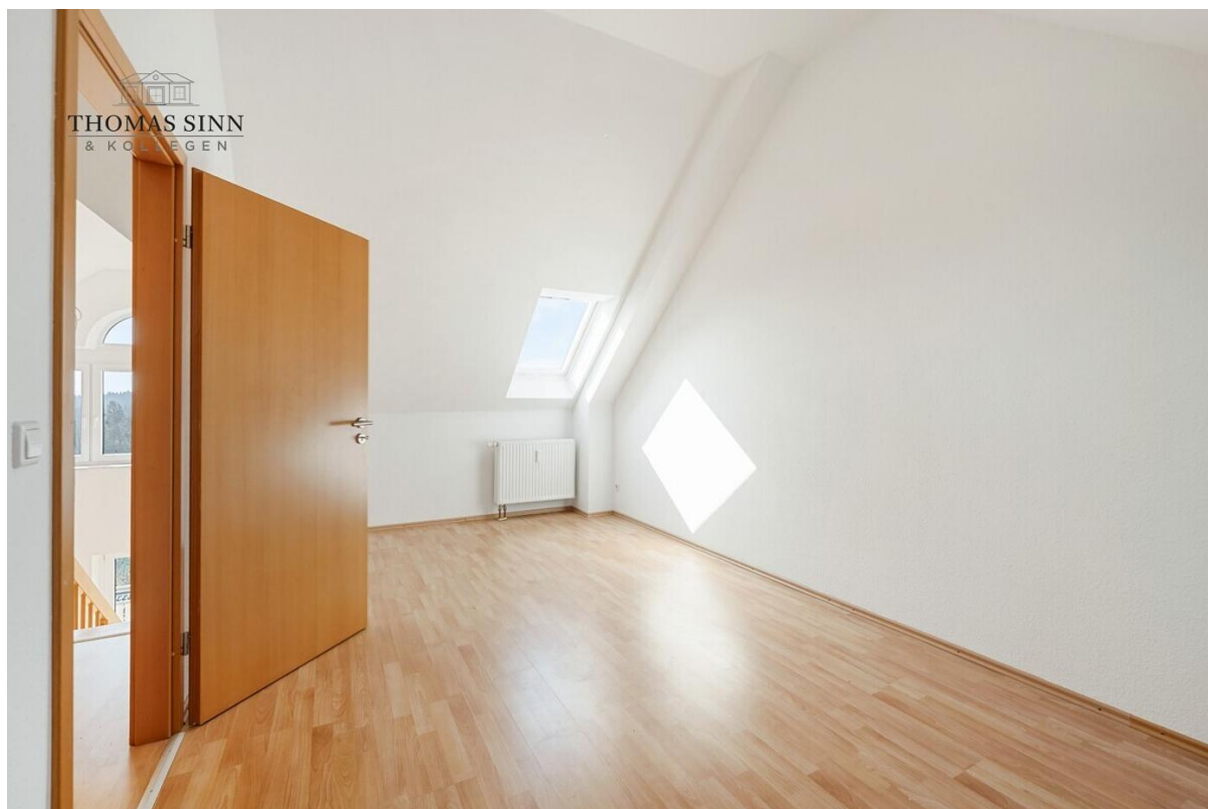






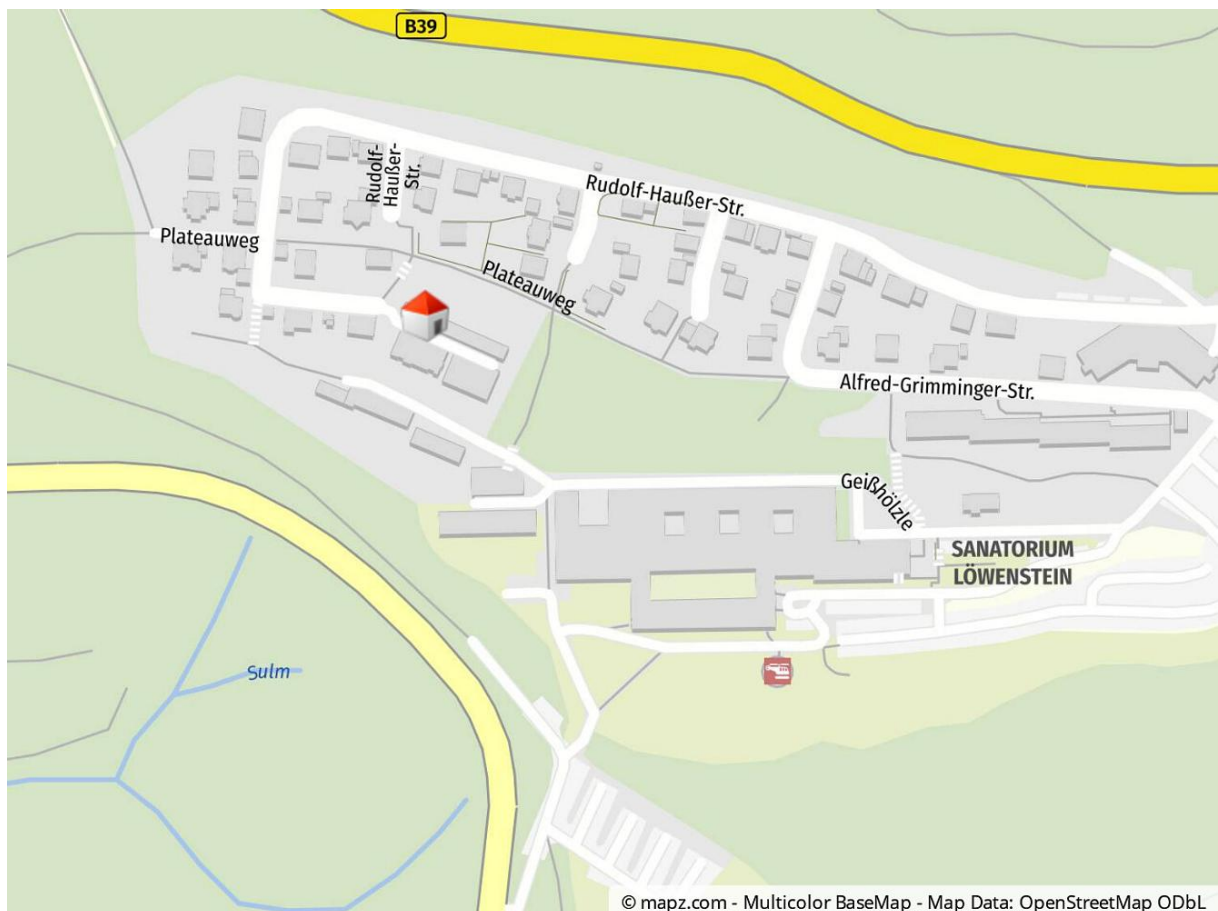






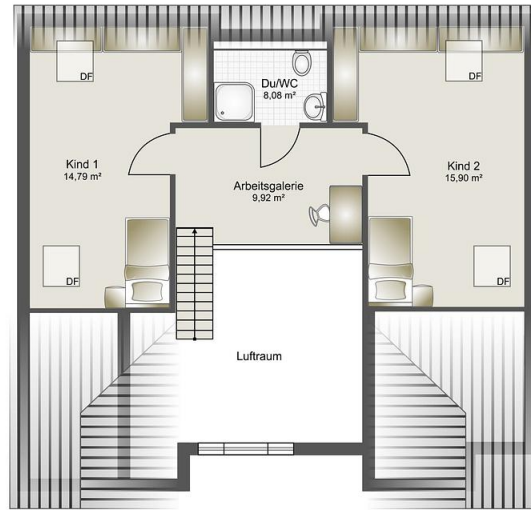








1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss