

Erlenbach

Hochwertige Maisonette-Wohnung mit Dachterasse und Blick ins Grüne!

Property ID: 25188011www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m² • ROOMS: 4**

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

At a glance

Property ID	25188011
Living Space	ca. 84 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	370.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	68.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

A first impression

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2010, die durch ihre gehobene Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für kleine Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum suchen. Die Wohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus und besticht durch eine ansprechende Kombination aus Funktionalität und Komfort. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich führt. Dieser Raum ist durch seine großzügigen Fensterflächen hell und freundlich. Eine moderne Einbauküche die im Kaufpreis inbegriffen ist, fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet mit einem massiven Eiche-Stelltisch genügend Platz um alle kulinarischen Wünsche zu erfüllen. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Das Bad bietet eine zeitgemäße moderne Ausstattung mit einem maßgefertigten Einbauschränk. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden, was besonders bei Besuch von Vorteil ist. Der Spitzboden der Wohnung ist 2017 zu einem zusätzlichen Wohlfühlraum ausgebaut worden und ist mit einer massiven Holzterrasse mit dem unteren Bereich der Wohnung verbunden. Eines der Highlights dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die sowohl zu 2/3 überdacht ist als auch über eine Wintergartenbeschattung verfügt. Diese Kombination erlaubt es, die Terrasse bei unterschiedlichsten Wetterlagen zu nutzen und bietet einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie organisieren. Ein weiterer Vorteil dieser Maisonette-Wohnung ist die vorhandene Garage, welche bequemen und sicheren Parkraum für Ihr Fahrzeug bietet und einen trockenen Zugang zum Haus bietet. Die Innenausstattung der Wohnung zeigt Liebe zum Detail. Diese Maisonette-Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für potenzielle Käufer dar, die Wert auf eine ansprechende Architektur, komfortable Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Wohnung ist aktuell für 1075,00 Euro Kaltmiete vermietet.

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

Details of amenities

- Dachterrasse mit Dach und Wintergartenbeschattung
- Garage
- zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- Einbauküche
- Gäste-WC
- maßgefertigte Einbauschränke im Bad und Spitzboden
- Echtholztreppe
- große Dachflächenfenster mit elektrischen Rolläden
- Kellerraum
- Waschraum
- Glasfaserausbau ist in Arbeit

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

All about the location

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und doch zentraler Lage in Erlenbach-Binswangen. Erlenbach ist eine charmante Weinbau-Gemeinde mit einer guten Lebensqualität und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur. Die Buslinien 631 und 692 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe befinden sich ebenfalls Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Bäcker sowie Apotheke. In nur ca. 4 km erreicht man die Stadt Weinsberg und die Autobahnauffahrt zur A6, das Weinsberger Kreuz. Nur 3,5 km entfernt liegt die Stadt Neckarsulm mit der Autobahnauffahrt A6 in Richtung Mannheim/Weinsberger Kreuz.

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 68.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25188011 - 74235 Erlenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com