

Erlenbach

# Ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie – genau hier möchte man leben!

Número de propiedad: 25188157



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25188157
Superficie habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	369.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	68.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.11.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Una primera impresión

Ein Zuhause zum Verlieben – charmante Maisonette-Wohnung mit sonniger Dachterrasse und mehr.

Diese bezaubernde Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen vereint modernes Wohnen mit einem ganz besonderen Wohlfühlcharakter. Auf ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei liebevoll gestaltete Zimmer auf der Hauptebene sowie ein großzügig ausgebauter Spitzboden mit maßgefertigten Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum auf stilvolle Weise bieten.

Die hochwertige Ausstattung verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre: Eine maßgeschneiderte Einbauküche mit einem stilvollen Eichen-Stehtisch, elegante Echtholztreppe und bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für Helligkeit und ein harmonisches Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, das von einem angenehmen Miteinander geprägt ist.

Ein echtes Herzstück ist die große Dachterrasse – ein lauschiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Dank des individuell angefertigten Dachs und der hochwertigen Wintergartenbeschattung lässt sich dieser Lieblingsplatz bei nahezu jedem Wetter genießen – ob sonnige Frühstücksmomente, laue Sommerabende oder gemütliche Stunden im Herbst.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Garage sowie ein Stellplatz direkt davor – so beginnt und endet jeder Tag entspannt. Ein geräumiger Kellerraum, ein separater Waschraum und ein kleiner Fahrradraum runden das praktische Angebot harmonisch ab. Diese liebevoll gestaltete Maisonette-Wohnung ist wie gemacht für Menschen, die das Besondere suchen – mit einem Sinn für Ästhetik, durchdachte Raumgestaltung und ein Zuhause, das Herz und Seele anspricht.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Charme dieser besonderen Wohnung verzaubern.

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie 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.

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 68.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25188157 - 74235 Erlenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)