

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Öhringen

**Gemütliche und gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage und OHNE Makler**



Objekt-Nr. **OM-281492**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Binevski

74613 Öhringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die freundliche und gepflegte Doppelhaushälfte steht ab sofort zum Verkauf. Neben vier schönen Schlafzimmern zählen zu dem Objekt ein großzügiges Wohn- Esszimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet sowie ein separates Gäste-WC. Die Einbauküche ist von 2020 in einem neuwertigen Zustand mit top Ausstattung und Markengeräten. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Das Haus wurde 1999 in massivbauweise und schlüsselfertig erbaut, ist ein Niedrigenergiehaus und wird per Gas-Heizung beheizt. Ein Energie-Bedarfsausweis liegt vor (Energieeffizienz-Klasse C). Fahrräder, Kisten oder einzulagernde Gegenstände lassen sich im ebenfalls vorhandenen Keller (mit einer Gesamtnutzfläche von 59,5qm) oder im großzügigen Gartenhaus (2022 erbaut) verstauen. Im Keller befindet sich zudem ein großzügiger Party-/Hobbyraum mit knapp 32qm. Es gibt einen Carport und zusätzlich 3 Stellplätze für Autos. Das Haus liegt ruhig in einer Sackgasse, wo man keinen Straßenlärm hört und Kinder ruhig spielen können. Es wird privat ohne Makler verkauft, somit spart man eine Menge Geld.

2020 wurde bereits folgendes renoviert:

- Einbauküche mit ESG-Glas-Rückwand, Granitplatte und Markengeräten
- Eingangstür mit Fingerprint
- Zimmertüren im EG
- tlw Boden im EG
- Balkon neu verlegt
- Außenfassade wurde gestrichen

Außerdem ist ein Kaminzug vorhanden sowie eine extra Wasseruhr für Gartenbewässerung.

Eine unverbaubare Aussicht ins Grüne vom Garten und Balkon runden alles ab.

Die Alarmanlage von Telenot sorgt für Sicherheit und Geborgenheit im neuen Zuhause.

!!! Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden ignoriert !!!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Öhringen/Unterohrn. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, einige Supermärkte, eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Einkaufszentrum (Ö-Center) mit verschiedenen Modegeschäften, einem Fitnessstudios und verschiedenen Dienstleistern. Der Öhringer Hofgarten im Stadtzentrum lädt zum Spazieren und Verweilen ein und hat mehrere Spielplätze für Kinder zum Austoben. Die Grundschule sowie alle weiterführenden Schulen, interessante Kultureinrichtungen, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung befinden sich im Zentrum von Öhringen. In Laufnähe sind die Buslinien 52 und 58 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S4 sowie die Autobahn A6 gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



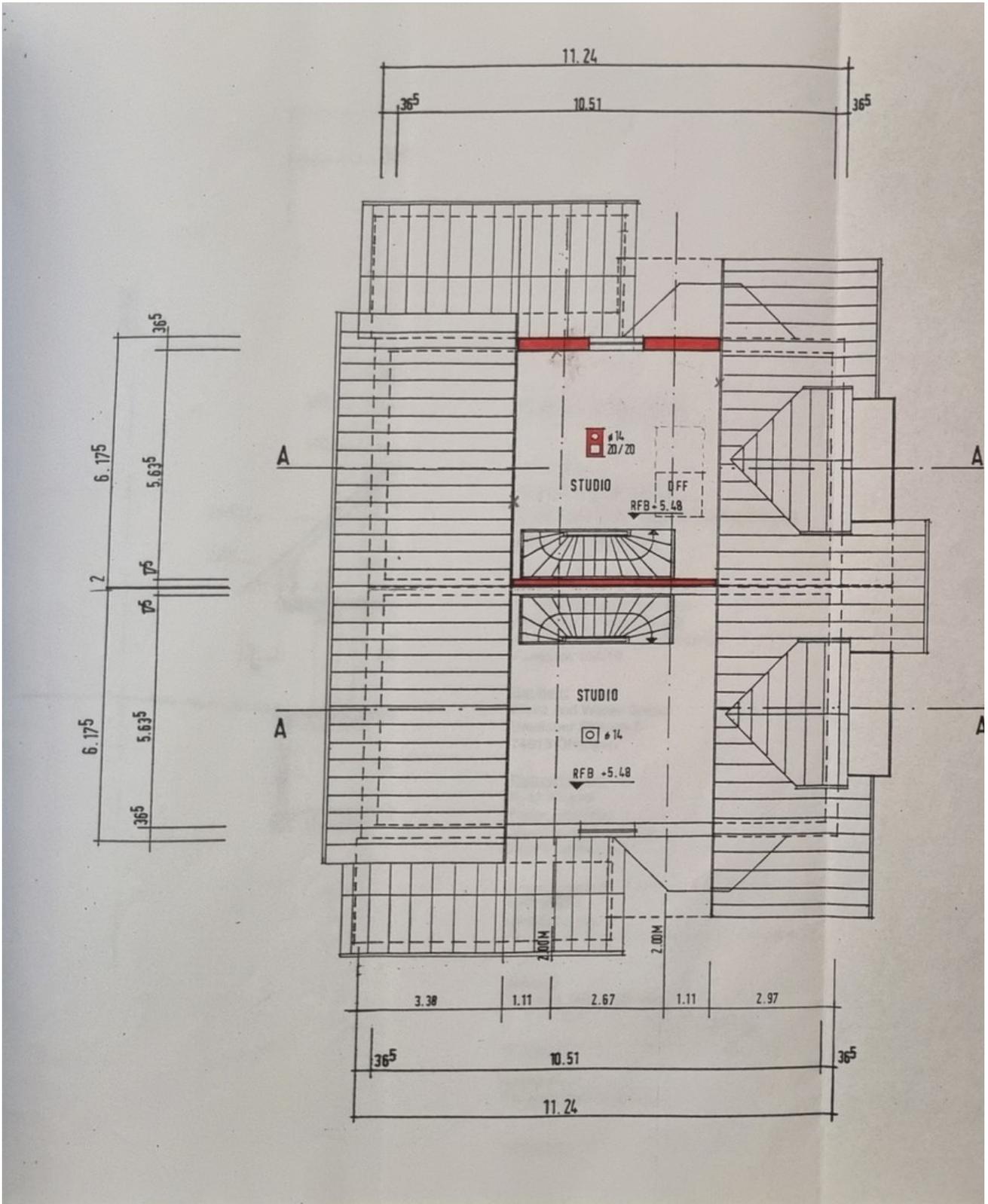
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
			- 3% Putz
<b><u>NUTZFLÄCHE - UNTERGESCHOSS</u></b>			
01 Treppenhaus	1 x 3,635 x 3,135	= 11,396 qm	
	- 1 x 1,750 x 1,750 / 2,000	= 1,531 qm	
	- 1 x (3,20 + 2,10) / 2 x 1,200	= 3,180 qm	
		<b>SUMME</b> 6,684 qm	6,65 qm
02 Keller 1	1 x 4,635 x 2,885	= 13,372 qm	
	- 1 x 0,300 x 0,300 / 2,000	= 0,045 qm	
	+ 1 x 5,130 x 2,750	= 14,108 qm	
	+ 1 x 1,350 x 1,350 / 2,000	= 0,911 qm	
	+ 1 x (3,90 + 1,20) / 2 x 1,310	= 3,341 qm	
		<b>SUMME</b> 31,776 qm	31,75 qm
03 Waschen	1 x 3,010 x 5,635	= 16,961 qm	
		<b>SUMME</b> 16,961 qm	16,93 qm
04 Technik	1 x 1,890 x 2,385	= 4,508	
	- 1 x 0,450 x 0,380	= 0,171 qm	
		<b>SUMME</b> 4,337 qm	4,31 qm
<b>WOHNFLÄCHE - UNTERGESCHOSS</b>			<b>(netto) 59,639 qm</b>

# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
			- 3% Putz
<u>WOHNFLÄCHE - ERDGESCHOSS</u>			
01 WC	1 x 1,760 x 1,260	= 2,218 qm	
		SUMME	2,218 qm
02 Abstellraum	1 x 1,260 x 1,260	= 1,588 qm	
		SUMME	1,588 qm
03 Küche	1 x 3,760 x 2,385	= 8,968 qm	
	- 1 x 0,450 x 0,380	= 0,171 qm	
		SUMME	8,797 qm
04 Flur	+ 1 x 6,885 x 1,760	= 12,118 qm	
	- 1 x 1,700 x 1,700 / 2,000	= 1,445 qm	
	- 1 x 1,400 x 1,400 / 2,000	= 0,980 qm	
		SUMME	9,693 qm
05 Wohnen/Essen	1 x 4,635 x 2,885	= 13,372 qm	
	1 x 3,385 x 0,250	= 0,846 qm	
	1 x 5,130 x 2,500	= 12,825 qm	
	1 x 1,750 x 1,750 / 2,000	= 1,531 qm	
	1 x (3,90 + 1,20) / 2 x 1,310	= 3,341 qm	
		SUMME	31,915 qm
<u>WOHNFLÄCHE - ERDGESCHOSS</u>			(netto) 54,059 qm

# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
			- 3% Putz
<u>WOHNFLÄCHE - DACHGESCHOSS</u>			
01 Flur	1,00 x 3,635 x 1,310	= 4,762 qm	
		SUMME	4,762 qm
			4,73 qm
02 Kind 1	0,50 x 1,025 x 5,635	= 2,888 qm	
	+ 1,00 x 5,635 x 0,300	= 1,691 qm	
	+ 1,00 x (5,635+2,90)/2 x 2,605	= 11,117 qm	
	+ 0,50 x 3,000 x 0,400	= 0,600 qm	
	+ 0,50 x (3,00+2,50)/2 x 0,400	= 0,550 qm	
		SUMME	16,845 qm
			16,82 qm
03 Kind 2	1,00 x 2,010 x 3,010	= 6,050 qm	
	+ 1,00 x 2,625 x 2,625 / 2,000	= 3,445 qm	
	+ 1,00 x (3,90 + 1,20)/2 x 1,310	= 3,341 qm	
		SUMME	12,836 qm
			12,81 qm
04 Eltern	0,50 x 1,025 x 3,010	= 1,543 qm	
	+ 1,00 x 3,735 x 3,010	= 11,242 qm	
		SUMME	12,785 qm
			12,75 qm
05 Bad	+ 0,50 x 1,025 x 2,510	= 1,286 qm	
	+ 1,00 x 2,110 x 2,510	= 5,296 qm	
		SUMME	6,582 qm
			6,55 qm
06 Balkon	+ 0,25 x 1,250 x 3,000	= 0,938 qm	
		SUMME	0,938 qm
			0,91 qm
<u>WOHNFLÄCHE - DACHGESCHOSS</u>			(netto) 54,568 qm

# Exposé - Grundrisse

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
			- 3% Putz
<b>WOHNFLÄCHE - SPITZBODEN</b>			
<b>GRUNDFLÄCHE</b>			
01 Studio	0,50 x 1,110 x 5,635 x 2,000 =	6,255 qm	59,603 qm
	+ 1,00 x 2,670 x 5,635 =	15,045 qm	
<b>GESAMTE NUTZFLÄCHE</b>			
	- 1,00 x 0,380 x 0,680 =	0,258 qm	59,345 qm
	- 0,50 x 0,525 x 1,200 =	0,315 qm	
	- 1,00 x 1,900 x 1,200 =	2,280 qm	
	<b>SUMME</b>	<b>18,447 qm</b>	<b>18,42 qm</b>
<b>WOHNFLÄCHE</b>			
Wohnfläche Erdgeschoss	(netto)		14,029 qm
Wohnfläche Dachgeschoss	(netto)		34,539 qm
Wohnfläche Spitzboden	(netto)		18,417 qm
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>			<b>(netto) 177,045 qm</b>
Aufgeklebt			
Hochdruck, vom 26.02.2025			
Der Makler	H.-J. Götsch		
	Prater Architekt		
	Grabenstraße 214		
	10274 Heilbronn		
<b>WOHNFLÄCHE - SPITZBODEN</b>			<b>(netto) 18,417 qm</b>

# Exposé - Grundrisse

