

Exposé

Einfamilienhaus in Nordheim

Freistehendes Einfamilienhaus in Nordheim in zentraler Lage mit großem Garten zu verkaufen.



Objekt-Nr. **OM-299774**

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Haboldt
Mobil: 0174 5204202

74226 Nordheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	528,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus (Baujahr 1970) wurde nach dem Kauf 1993 vollständig renoviert und umgebaut. Wasserleitungen sowie die Stromleitungen wurden ausgetauscht und neu ersetzt. Ebenso wurden Bad, Toilette und Küche komplett neu gestaltet.

Weitere Renovierungen sind im Laufe der Jahre erfolgt:

z.B. Austausch der Fenster, neue Rolläden (automatische Steuerung), neue Heizkörper, teilweise Fußbodenheizung, neuer Außenbereich, neues Garagentor, Ausbau des Dachgeschosses (kann zur eigenen Wohnung umgestaltet werden) sowie Ausbau der Kellerräume, Anstrich der Hausfassade (2 x), Kupferverblendung und Dämmung verschiedener Räume.

Aufteilung der 3 Etagen:

Erdgeschoß: Eingangsbereich mit Windfang, Gäste WC, Wohnzimmer, Küche, große Speisekammer und Esszimmer

Obergeschoß: Gang, Kinderzimmer, Büro bzw. 2. Kinderzimmer, Schlafzimmer, begehbare Schrank, Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC.

Dachgeschoß: 2 Zimmer, Einbauschränke, Bad (Dusche, WC)

Keller: Hobbyraum, WC, Vorratskeller, Keller, Waschküche, Heizraum und Tankraum (Ölheizung)

Die Garage bietet Platz für 1 Auto (Größe VW Bus) und hat noch zusätzlich Raum für weitere Abstellmöglichkeiten an der Seite. Ein zusätzlicher Stellplatz (ohne die Einfahrt vor der Garage zu blockieren) für ein weiteres Auto ist vorhanden.

Im Garten befindet sich eine Zisterne (6000 l), ein neues Gartenhaus für Gartengeräte sowie einen Pavillon mit Blick auf eine große, winterharte Palme. Die Terrasse bietet reichlich Platz für große Familien. 2 Markisen (Balkon und Terrasse) sorgen für Schatten. Zugang zur Terrasse erfolgt über eine Brücke, unter der sich ein Teich mit Fischen befindet.

2006 wurde eine Photovoltaikanlage (8,8 KW peak) auf dem Dach installiert (Laufzeit 20 Jahre, garantierte Einspeisevergütung 52 ct/kWh). Die Laufzeit geht noch bis September 2026. Der monatliche Ertrag i.H.v. ca 450 EUR kann z.B. für die Kreditzahlung verwendet werden.

Das Wohnhaus liegt zentrumsnah. Die Wege zu den Sportanlagen, Schulen, Kindergärten, Rewe und zum Ortskern können bequem zu Fuß erreicht werden.

Ausstattung

Fußbodenheizung Esszimmer, Bäder im Obergeschoß und Dachgeschoß sowie im Hobbyraum, nahezu überall moderne Holzdecken mit integrierter Beleuchtung,

elektrisch betriebene Markisen, Einbauschränke im Flur und Dachgeschoß, viele Steckdosen (auch an Fenster für Deko), neue Gartenhütte, teilweise Dämmung der Außenwände

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Dachgeschoß könnte als eigenständige Wohnung genutzt werden. Eine Wand kann mit wenig Aufwand entfernt werden - dadurch entsteht ein großer Wohnraum mit zusätzlichem Schlafzimmer und Bad. Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorhanden. Separater Zugang über eine Außentreppe wäre denkbar.

Lage

Nordheim liegt im Landkreis Heilbronn. Die Gemeinde hat ca. 7200 Einwohner und ist über Landstraßen gut zu erreichen.

Zugverbindung Stuttgart/Würzburg und regionale Zugverbindungen, z.B. nach Lauffen, Bietigheim-Bissingen oder nach Bad Friedrichshall, Osterburken sind vorhanden. Ebenso bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Heilbronn bzw. Brackenheim. Ein kostenloser Bürgerbus (Di und Do) verbindet die Ortsmitte mit dem Bahnhof und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde verfügt u.a. über ein beheiztes Freibad, Sportanlagen (Tennisplatz, Reitanlage, Fitnesscenter) sowie einen Bike Park. Eine Bücherei mit großer Auswahl für klein und groß befindet sich mitten im Ort. Friseure, Fußpflege, Krankengymnastikpraxen und Apotheken sind ebenfalls vorhanden. Ein Altersheim sowie ein Wohnpark mit betreuten Wohnungen sind im Ort. Als Gastronomie sind Cafés sowie Restaurants vorhanden.

Regelmäßig findet ein Wochenmarkt statt. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Optiker, Bäckereien, Metzger, Lidl, Rewe, Getränkemarkt, Weinverkäufe vom Erzeuger) sind vor Ort.

Eine Kinderkrippe, mehrere Kindergärten, Sporthalle, Grundschule sowie die Kurt-von-Marval Schule (Gemeinschaftsschule) sind im Ort. Weiterführende Schulen (z.B. in Lauffen) werden mit Schulbussen angefahren.

Im Landkreis bekannt wurde der Ort durch den Blumensommer, bei dem der Rathauspark umfangreich umgestaltet wurde. Weiterhin jährlich findet dort das Parkfest noch statt. Ebenso sind zahlreiche Vereine vorhanden. Eine Tankstelle ist ebenso vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Brücke mit Teich

Exposé - Galerie



Westseite mit Palme



Ansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Nordseite mit Kelleraufgang



Rückseite Haus mit Treppe

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoß



Esszimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoß



Durchgang WZ zum EZ

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoß



Gäste WC Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Speisekammer Erdgeschoß



Flur Obergeschoß

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Obergeschoß



Arbeitszimmer Obergeschoß



Schlafzimmer Obergeschoß

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



Bad Obergeschoß

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



Balkon

Exposé - Galerie



Aufgang DG und Einbauschränk



Gang DG mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Einbauschränke Zimmer DG



Bad mit Dusche DG

Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Pavillon

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Blick auf Palme



Photovoltaikanlage

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

