

Exposé

Maisonette in Bad Friedrichshall, Duttenberg

**Schöne helle Maisonette-Wohnung mit Blick ins Jagsttal
im 2. OG und ruhiger Wohnlage**



Objekt-Nr. **OM-307013**

Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

Mobil: 0152 28673516

74177 Bad Friedrichshall, Duttenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	15.12.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	122,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	337 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben hier wirklich die Immobile gefunden, nach der Sie schon lange gesucht haben. Die helle ETW befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses, welches sich verkehrsmäßig in einer sehr ruhigen Lage befindet. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem kleinen einladenden Flur empfangen, welcher rechts in die separate Küche führt und links in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit viel Platz, welches für gemütliche Abende mit Familie und Freunden einlädt. Der großzügige Balkon am Esszimmer befindet sich in einer Süd-West-Lage. Der zweite Balkon hat eine Süd-Ost-Lage mit einer schönen Aussicht ins Jagsttal. Außer Bad und Küche ist überall Teppichboden. Die Waschmaschine / Wäschetrockner befindet sich im gemeinsamen Waschaum, im EG. Die gesamte Grundfläche der Wohnung beträgt ca. 112 qm. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum auf TG-Höhe.

Eine gemeinschaftliche Dachbodenbühne ist vom Treppenhausflur zugänglich. Der TV-Anschluss der Wohnung geht über Satellit.

Vier Zimmer verfügen über Telefon- LAN-Steckdose (über EUMEX und Fritzbox).

Glasfaseranschluss ist bis Jahresende vorgesehen.

Das Hausgeld beinhaltet Verwaltungskosten, Gebäudeversicherungen, Treppenhausreinigung, Hausmeisterkosten, Müllgebühren, Kosten für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum und Rücklagen.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze mit einer Dreifachsteckdose.

Ausstattung

2014 wurde ein neuer Zentral-Heizungskessel nach neuen Energiewerten eingebaut.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Bad Friedrichshall ist eine Stadt im Landkreis Heilbronn im Nordosten von Baden-Württemberg. Die Wohnung befindet sich im OT Duttenberg. Durch die geografisch günstige Lage gelangt man südlich zügig nach Neckarsulm und Heilbronn, westlich nach Bad Wimpfen, sowie nördlich über Gundelsheim nach Mosbach. Zur B 27 sind es ca. 2 km und zur A 6 ca. 12 km. Vom Haus ist unmittelbar das Jagsttal zu erreichen und etwas nördlicher befindet sich ein schöner Aussichtspunkt. Durch gut ausgebaute Rad-, Wander- und Reitwege gelangt man schnell ins ausgedehnte Jagsttal. Ebenso geht es ins Kochertal und zu den Neckar-Radwegen. Kindergärten und die Grundschule befinden sich im Ort. Gymnasium und Realschule sind im OT Jagstfeld und im OT Kochendorf. Eine Bushaltestelle befindet sich am Ortseingang. Die Infrastruktur von Bad Friedrichshall überzeugt auf der ganzen Linie ... Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Discounter, Apotheken, Ärzte aller Fachrichtungen und das Krankenhaus sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Ein großes Sport-, Freizeit- und Vereinsangebot sorgt für jede Menge Entspannungsmöglichkeiten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,56 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon, vorne

Exposé - Galerie



Balkon, Hofseite



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche

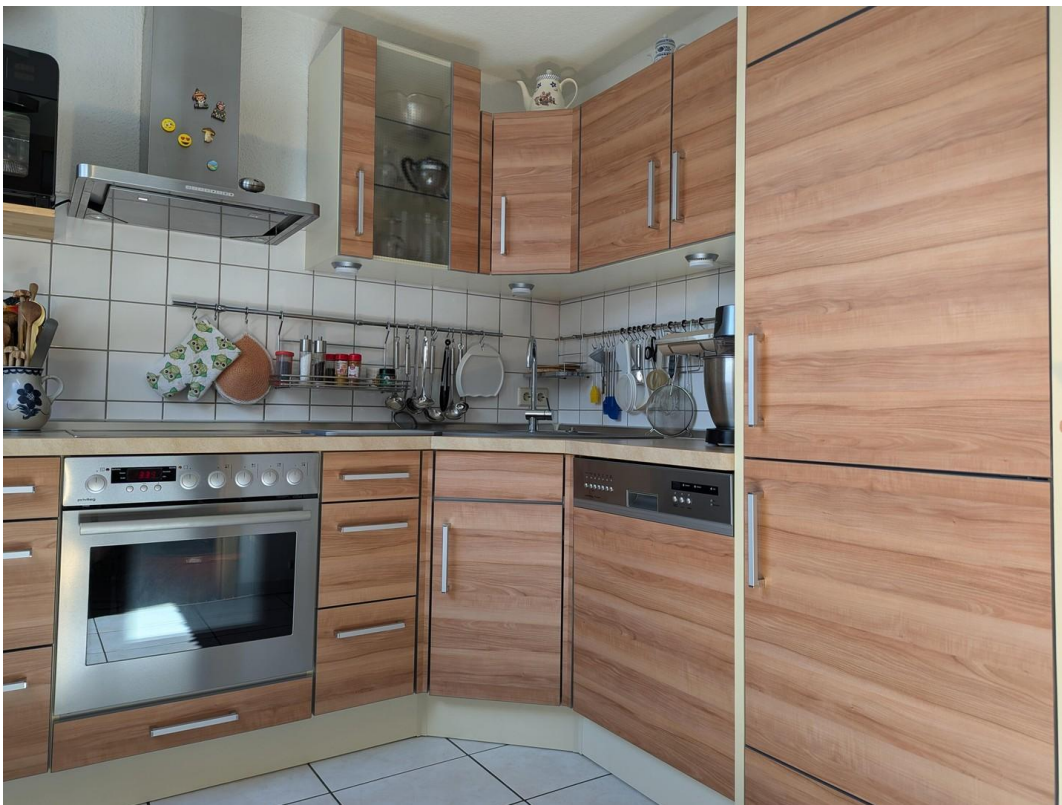


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Balkon, hinten



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, Büro, oben



Kinderzimmer, Büro, oben

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, Büro, oben



Kinderzimmer, Büro, oben

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, Büro, unten



Kinderzimmer, Büro, unten

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer, oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, oben



Wohnzimmer, oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, oben



Wohnzimmer, oben

Exposé - Galerie

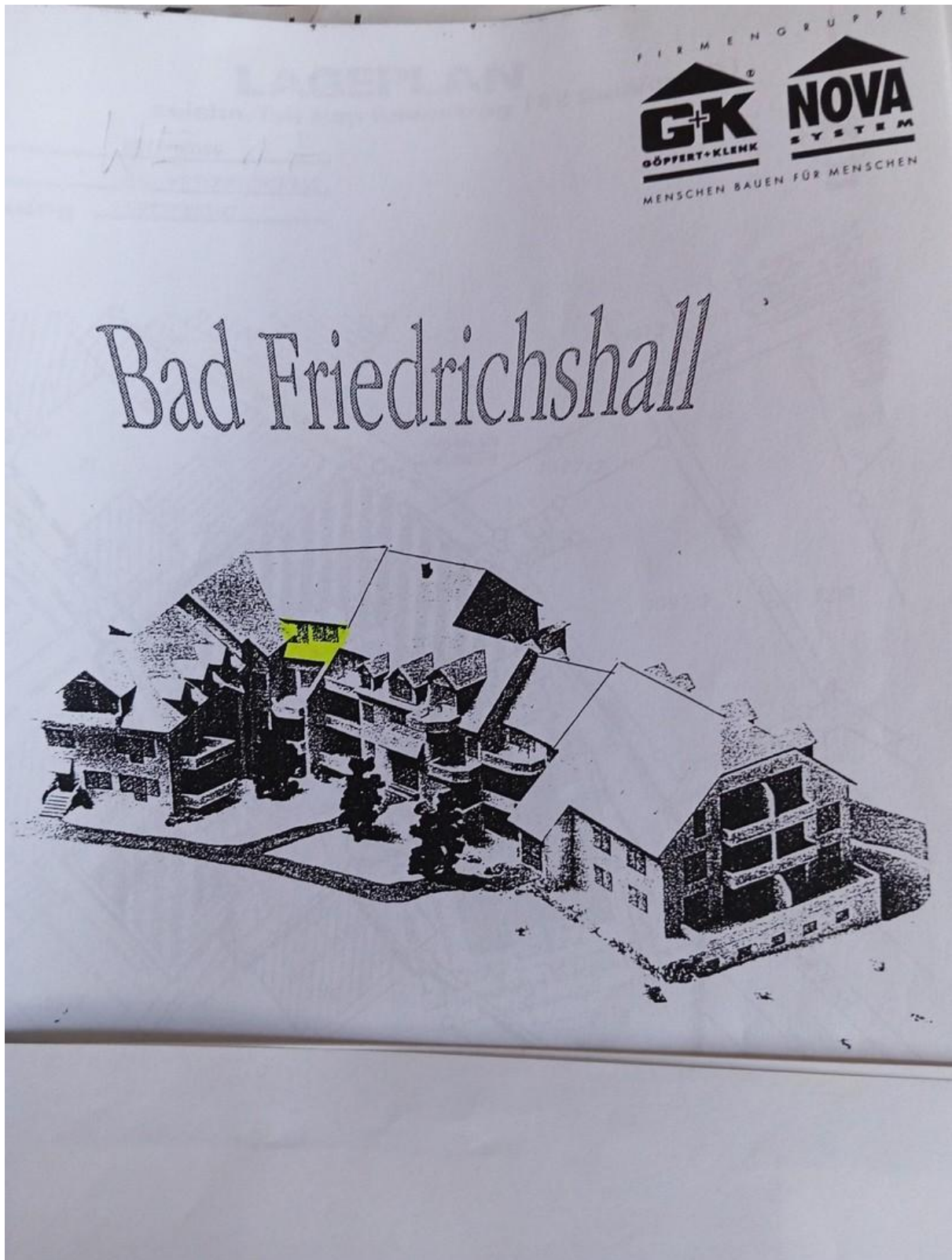


Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Grundrisse



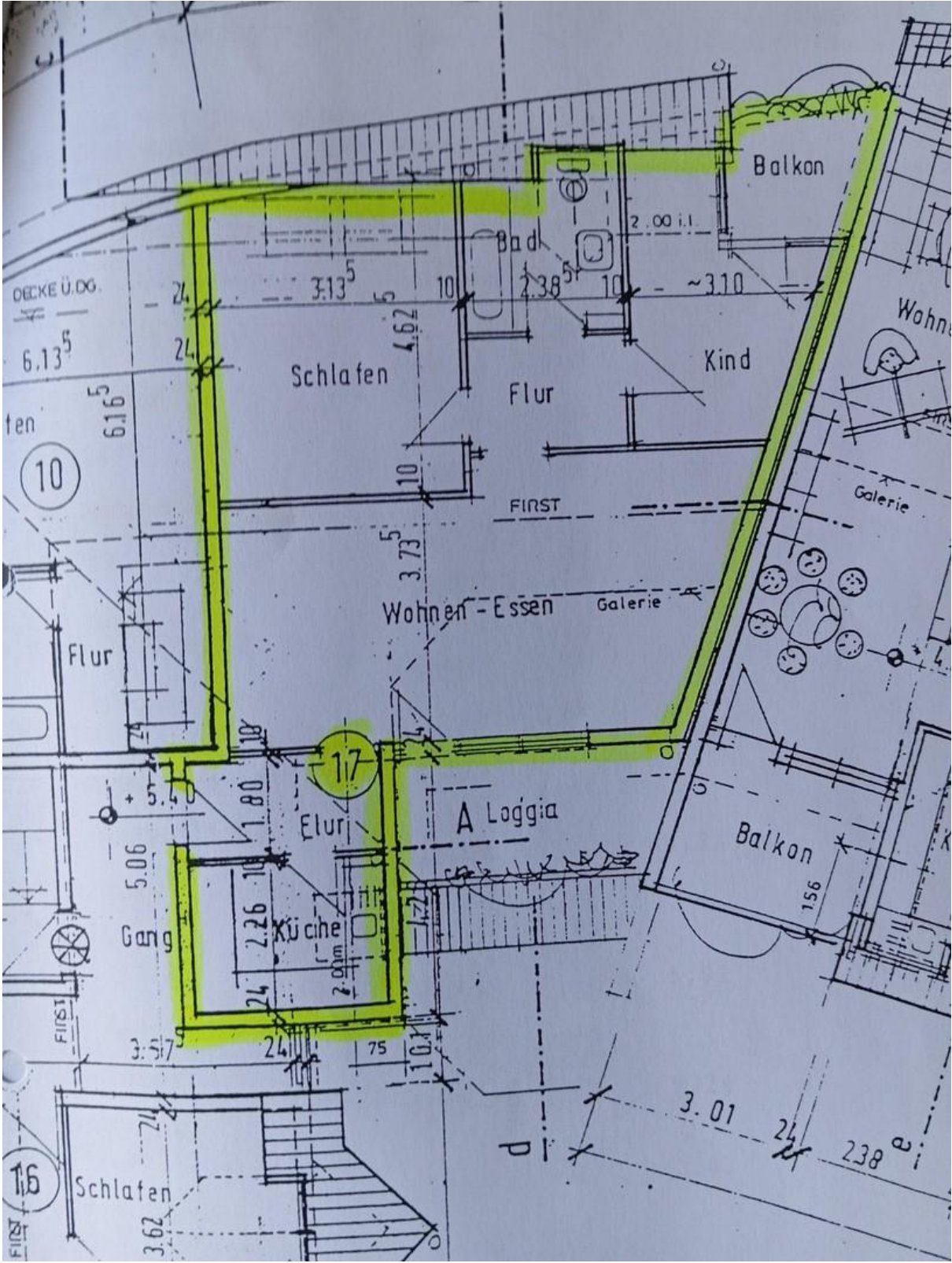
Ansicht

Exposé - Grundrisse

1. Dachgeschoss		NF	HNF1	HNF2	HNF3
17,001	Flur 3,01*1,80	= 5,42			
		Summe= 5,42	5,42		
17,002	Küche 2,26*2,50 0,50*2,26/2	= 5,65 = 0,57			
		Summe= 6,22	6,22		
17,003	Wohnen/Essen (8,26+6,885)/2*3,735 0,50*0,30	= 28,28 = 1,35			
		Summe= 29,63	29,63		
17,004	Loggia (4,60+3,76)/2*2/2	= 4,18			
		Summe= 4,18	4,18		
17,005	Flur 1,635*2,385	= 3,90			
		Summe= 3,90	3,90		
17,006	Schlafen 4,14*3,135 (1,0+0,6)/2*3,13/2	= 12,98 = 1,25			
		Summe= 14,23	14,23		
17,007	Bad 1,535*2,385 1,10*1,40 1,285*1,10/2	= 3,66 = 1,54 = 0,71			
		Summe= 5,91	5,91		
17,008	Kind (3,10+2,00)/2*3,00 0,385*0,855/2	= 7,65 = 0,59			
		Summe= 8,24	8,24		
17,009	Balkon (2,75+1,85)/2*2,10/2	= 2,42			
		Summe= 2,42	2,42		
17,010	Galerie (4,5+3,70)/2*2,10 (5,0+4,50)/2*1,20/2	= 8,61 = 2,85			
		Summe= 11,46	11,46		
17,011	Zimmer 3,75*2,10 1,20*3,75/2 1,20*2,40/2 1,30*1,30/2/2	= 7,88 = 2,25 = 1,44 = 0,42			
		Summe= 11,99	11,99		
Zusammenstellung 1. Dachgeschoss		103,60	103,60	0,00	0,00
Zusammenstellung Wohnung 17 (brutto)		103,60	103,60	0,00	0,00
Zusammenstellung Wohnung 17 (abzügl. 2% Putzabzug)		103,60	101,53	0,00	0,00

Wohnflächen

Exposé - Grundrisse



2. OG, Grundriss