

# Exposé

## Maisonette in Obersulm

### Gemütliche Dachgeschosswohnung (Maisonette) inkl. EBK, Balkon und TG-Stellplatz in Obersulm



Objekt-Nr. OM-311910

### Maisonette

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Broselge

74182 Obersulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 2000                 | Zustand           | gepflegt       |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer      | 2              |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer        | 2              |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 2. OG          |
| Energieträger | Öl                   | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl. | 250 €                | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne Dachgeschosswohnung im Maisonette-Stil besonders geeignet für Singles, Paare und junge Familien.

Im unteren Stockwerk befindet sich ein Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss. Ebenso sind hier der offene Wohn-Ess-Bereich und eine neuwertige Küche (2 Jahre alt).

Der teilüberdachte Balkon lädt zu gemütlichen Stunden nach Feierabend ein.

Das Zimmer auf der oberen Ebene erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeit als Büro, Schlaf- oder als Kinderzimmer. Ein weiteres Highlight ist das Duschbad mit Tageslicht auf dieser Ebene.

Im Keller des Hauses gibt es ein abgeschlossenes Kellerabteil, sowie ein Fahrradkeller. Auch der Tiefgaragen-Stellplatz befindet sich hier. Vor dem Garagentor steht ein Mülleimer-Platz zur Verfügung.

## Ausstattung

Wendeltreppe als Verbindungsglied zwischen den beiden Wohnebenen, 2 Tageslichtbäder mit Dusche und WC, 1 davon zusätzlich mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss, Einbauküche (neuwertig), Balkon (teilüberdacht), Kellerraum im Untergeschoss, 1 Tiefgaragenstellplatz,

Das Haus erhielt im Jahr 2023 eine neue Heizungsanlage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Obersulm ist mit rund 14.000 Einwohnern die größte Gemeinde des Weinsberger Tals, ca. 10 km östlich von Heilbronn und ca. 35 km nördlich von Stuttgart gelegen. Die Gründung erfolgte 1972 durch den Zusammenschluss der früher selbständigen Gemeinden Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Weiler und Willsbach. Später kam noch Sülzbach dazu. Obersulm bildet das Tor zum Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald und liegt unterhalb der Löwensteiner Berge. Der lieblichen Landschaft und den ertragreichen Weinbergen verdankt die Gegend um Obersulm auch den Beinamen Schwäbische Toskana. Für Erholungssuchende aus Nah und Fern ist das Naherholungsgebiet Breitenauer See ein beliebtes Ziel. Mit 40 Hektar Wasserfläche und einem mehrfach ausgezeichneten Campingplatz bietet es Urlaubs- und Freizeitspaß für Groß und Klein.

Landschaftlich idyllisch und dennoch verkehrstechnisch günstig und wirtschaftsstarke liegt Obersulm an der B39 Heilbronn – Schwäbisch Hall, sowie nur wenige Kilometer vom Autobahndrehkreuz Weinsberg entfernt. Die Gemeinde erfreut sich mit mehreren Haltestellen der Stadtbahnstrecke S4 von Karlsruhe über Heilbronn nach Öhringen. Ländlich Wohnen heißt nicht abgeschnitten sein. Im Gegenteil: innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause in Obersulm-Eschenau die meisten Dinge des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Schreibwarenhandel, Friseur, Bankautomaten, Hausarzt und die S-Bahnhaltestelle ganz bequem. Besonders freuen dürfen sich Familien mit kleinen Kindern. Die Grundschule und der Kindergarten sind fast in Sichtweite.

Im 1 km entfernten Teilort gibt es alle gängigen Supermarktketten (REWE, Aldi, Lidl, Netto, DM) eine Apotheke, weitere Ärzte, Filialbanken, Blumengeschäft, Uhrengeschäft, Eisdielen und das beliebte Obersulmer Freibad.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



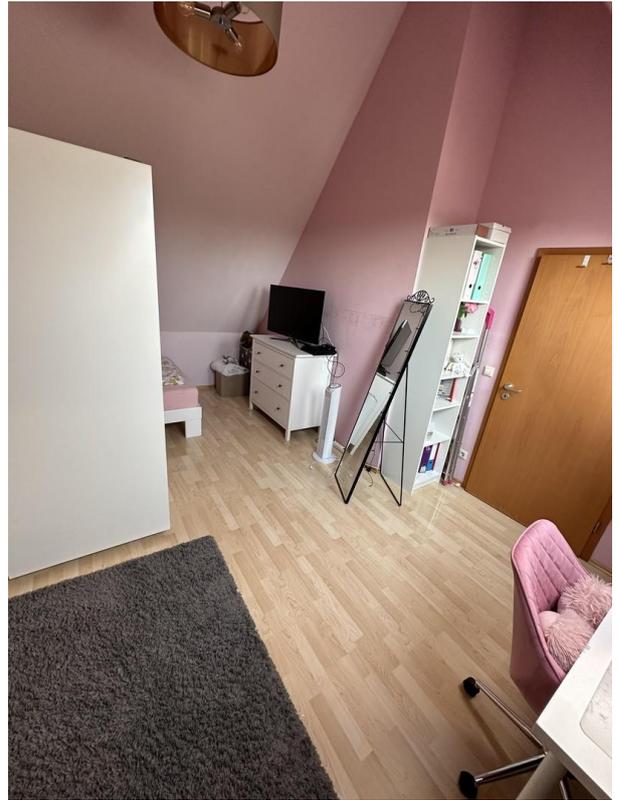
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

