

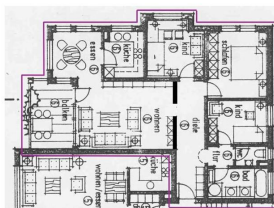
Exposé

Wohnung in Beilstein

4½ Zimmer Wohnung mit überdachtem Süd-Balkon und 2 TG-Plätzen - Provisionsfrei!

Exposé

4½ Zimmer Wohnung mit überdachtem Süd-Balkon



Preis:
369.000 € (VHB)

Im Preis sind die TG-Stellplätze sowie die Einbauküche enthalten!

Kontakt:

Harald Braun

wohnung.schaecker.beilstein@gmail.com

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse, in direkter Nähe zum Schulzentrum den Sportplätzen, dem Hallenbad und der Stadthalle. Trotz der Lage lebt es sich hier absolut ruhig. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es 5 Minuten (AS Istfeld).

Eckdaten:

Baujahr: 1993 Wohnfläche: 94 m² Etage: 1. OG

Heizung: Gas-Zentralheizung
Warmwasser: Dezentral (Küche, Boiler, Bad: EL Durchlauferhitzer)

Weitere Highlights

Abgeschlossener Kellerraum, 2 TG-Abstellplätze (200m entfernt),
Fahrradabstellraum, sep. Waschmaschinen/Trockenraum

Frei nach Absprache.



Objekt-Nr. OM-313171

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Harald Braun

Schafäcker 7
71717 Beilstein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich auf der Süd-West-Seite im 1. OG, in einem Haus mit insgesamt 9 Wohnungen. Das Gebäude hat insgesamt 3 Stockwerke (EG + 1. und 2. OG).

Die Wohnungseingangstür führt in die Diele, von wo aus die drei Schlafzimmer, das Wohn-/Esszimmer und das Bad bzw. WC direkt zugänglich sind.

Das Wohnzimmer besteht aus dem eigentlichen Wohnzimmer, sowie einer Nische als Esszimmer. Von hier erreicht man auch den überdachten Süd-Balkon, sowie die Küche.

Alle Räume (bis auf die Diele), auch das Bad und das WC, verfügen über Fenster.

Die Böden im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern sind mit einem Buche Parkett ausgestattet. Die Böden in Diele, Essecke und Küche, sowie im Bad und WC, mit Fliesen. Die Wände im WC sind teilweise, im Bad ganz mit Fliesen ausgestattet.

In der Küche befindet sich eine Einbauküche (im Preis enthalten), mit Herd, Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination.

Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Abstellraum im Keller.

Im Keller befindet sich ebenfalls der gemeinsame Wasch-/Trockenraum. Hier ist ein Platz für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner mit separatem Strom/Wasseranschluss vorhanden.

Zur gemeinsamen Nutzung gibt es einen Fahrradabstellraum.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizungsanlage (Erneuerung aktuell im Gespräch, Rücklagen vorhanden). Die Warmwasserversorgung wird dezentral über einen Kleinwasserspeicher (5l Küche), das Badezimmer über einen elektrischen Durchlauferhitzer versorgt.

Im Haus gibt es einen Telekomanschluss, Kabelanschluss (Vodafone), sowie Glasfaser.

Die Treppenreinigung wird über einen Hausmeisterdienst erledigt.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, die Garage befindet sich im Nachbarhaus, ca. 200m entfernt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung steht im Lauf des Q1/2025 zur Verfügung, und kann dann sofort selbst genutzt werden. Die TG-Stellplätze sind vermietet, eine Kündigung ist möglich.

Privatverkauf!

Sollten sie Makler sein und das Objekt für einen Ihrer Kunden interessant sein, dürfen sie mich gerne kontaktieren, sofern für mich keine Maklercourtage entsteht!

Sollten sie hiermit nicht einverstanden sein, unterlassen sie bitte jegliche Kontaktaufnahme.

Lage

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse (daher kein Durchgangsverkehr), in direkter Nähe zum Schulzentrum, den Sportplätzen, dem Hallenbad und der Stadthalle.

Trotz bzw. wegen dieser Lage lebt es sich hier absolut ruhig.

Im Ort befinden sich verschiedene Ärzte, eine Apotheke, Ein REWE-Markt und ein Aldi, ebenso ein Bäcker und verschieden andere Geschäfte. Ein Kaufland Markt, sowie ein DM ist in Ilsfeld in 5-7 Minuten erreichbar.

Nach Heilbronn sind es knapp 25 Minuten, Nach Stuttgart etwa 40 Minuten.

Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es 5 Minuten (AS Ilsfeld).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essecke



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 1



Diele

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Anhänge

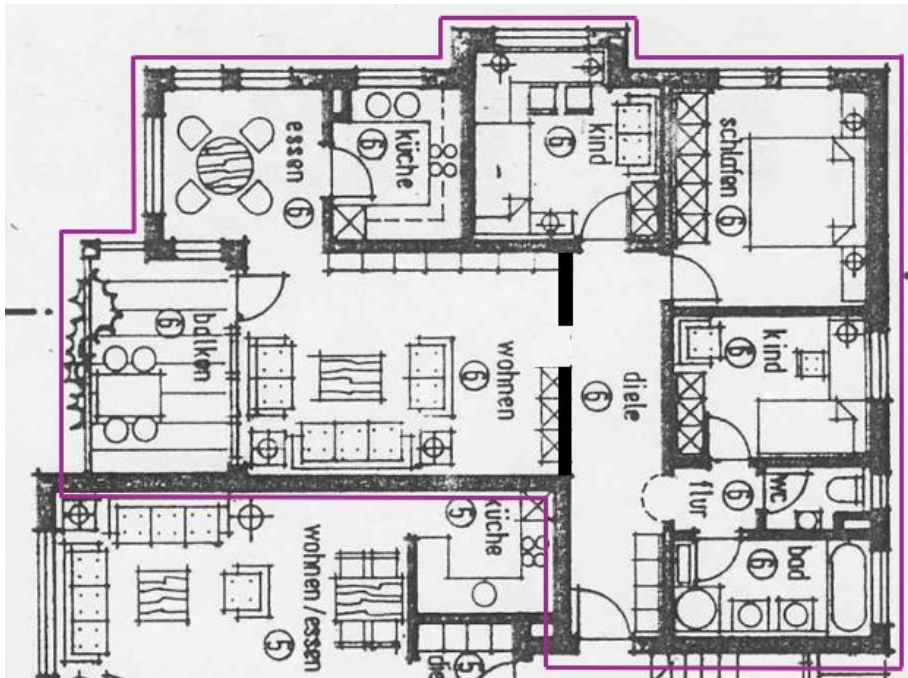
1. Kurzexpose

4½ Zimmer Wohnung mit überdachtem Süd-Balkon

Preis:

369.000 € (VHB)

Im Preis sind die TG-Stellplätze sowie die Einbauküche enthalten!



Kontakt:

Harald Braun

wohnung.schafaecker.beilstein@gmail.com

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse, in direkter Nähe zum Schulzentrum, den Sportplätzen, dem Hallenbad und der Stadthalle.

Trotz der Lage lebt es sich hier absolut ruhig.

Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es 5 Minuten (AS Ilsfeld).

Eckdaten:

Baujahr: 1993 **Wohnfläche:** 94 m² **Etage:** 1. OG

Heizung: Gas-Zentralheizung

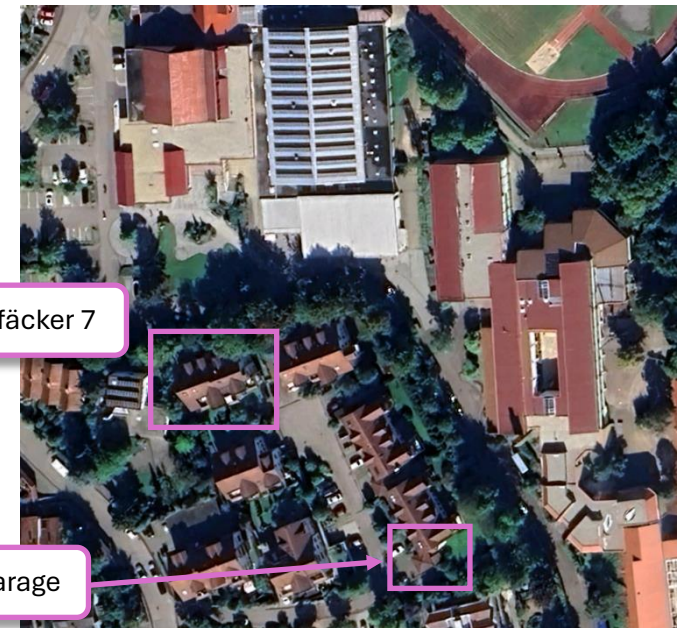
Warmwasser: Dezentral (Küche: Boiler, Bad: El. Durchlauferhitzer)

Weitere Highlights

Abgeschlossener Kellerraum, 2 TG-Abstellplätze (200m entfernt),

Fahrradabstellraum, sep. Waschmaschinen/Trockenraum

Frei nach Absprache.



Schafäcker 7

Tiefgarage