

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Beilstein

**Ruhig und naturnah wohnen - kinderfreundlich und mit perfekter Infrastruktur \*Ohne Provision\***



Objekt-Nr. OM-319289

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **594.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Geiger

71717 Beilstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	266,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Sie betreten das Haus im Untergeschoss. Dort befindet sich zuerst der perfekt nutzbare Eingangsbereich. Eine Einliegerwohnung erreichen Sie durch eine separate Tür. Sie ist aufgeteilt in ein Duschbad, kleine Küche und ein geräumiges Zimmer. Durch eine weitere Tür gelangen Sie vom Eingangsbereich in einen Flur bzw. Treppenhaus und danach in den Heizraum mit Waschküche und Vorratsraum.

Eine Etage höher im Erdgeschoss befinden Sie sich in einer Diele mit viel Tageslicht. Von hier aus können Sie in das Schlafzimmer treten, linker Hand befindet sich ein separates WC, was perfekt für Gäste ist, und ein weiteres Duschbad. Durch eine schöne Glas-Schiebetür gelangen Sie in die voll ausgestattete Küche und den offenen Wohn-/Essbereich. Der Blick fällt durch viele Fenster auf die Erholungszone: Eine Holzterrasse mit liebevoll angelegten Garten. Durch die Terrassentüre erreichen sie die angenehm große und partiell überdachte Terrasse. Der Garten ist mit vielen Sträuchern und Bäumen nach Süden und Westen ausgerichtet. Es gibt viele Möglichkeiten der Nutzung zum Sonnen, mit schattigen Plätzchen und Spielbereichen für Kinder.

Das gesamte Erdgeschoss wurde vor 2012 Jahren renoviert und überwiegend mit einem edlen geölten Holzfussboden (Wildecke) ausgestattet. Die ebenfalls renovierte Einbauküche ist hochwertig ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Spüle, Spülmaschine, Mikrowelle und verschiedenen Schränken. In der kalten Jahreszeit können Sie sich auf die gemütliche Wärme des Kaminofens freuen.

Das Dachgeschoss unterteilt sich in einen zentralen Flur mit viel Tageslicht, ein Tageslichtbad und drei weitere (Kinder-) Zimmer. Von zwei Zimmern aus können Sie den überdachten Balkon betreten. Er ist zur Südwestseite ausgerichtet und hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf die Beilsteiner Weinberge - auch mit schönen Sonnenuntergängen. Das Tageslichtbad verfügt über ein Doppelwaschbecken, WC, Badewanne und Dusche mit Ganzglas-Duschkabine.

Zum Haus gehört zudem eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und Stellplatz vor der Garage. Ein weiterer Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, sodass 3 Pkw abgestellt werden können.

Über die Garage und eine Treppe haben Sie einen perfekten Zugang zum Garten, vorbei am Holzablageplatz, Rosen und Weinreben.

## Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, EG überwiegend hochwertiges Wildecke-Natur-Parkett mit großen Dielen, Terrasse Holzdielen Douglasie Natur
- Elektroinstallation aus dem Baujahr 1996
- Fenster und Balkontüren Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr 1996
- Wandbeläge in Raufasertapete oder Putz ausgeführt

Das Haus verfügt seit 2023 über:

- einen Glasfaseranschluss
- einen Wallbox-Anschluss

Renovierungen und Erneuerungen:

- Kaminofen 2009
- Küche 2012
- Metall-Holzablageplatz 2012
- Elektr. Rolläden 2 Mal 2016
- Holzterrasse Douglasie 2016

- Gartenhaus 2016
- Dachrinne Balkon 2016
- Drei Dachfenster Velux mit Solarjalousie 2 Mal 2017 und 2021
- Armaturen Bad + Gäste WC 2018
- Neuverfugung Sanitär 2019

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Baujahr: 1996

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis Endenergieverbrauch: 117 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Beilstein im Bottwartal. Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf sind mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar, wie z.B. Rewe, Aldi, Getränkemarkt, Apotheke, Bäcker, Metzgerei, Kreissparkasse, Volksbank, Post. In Beilstein befinden sich verschiedene Kindertagesstätten, die Grund- und Hauptschule sowie das Gymnasium. Die Realschule ist in den Nachbargemeinden Ilsfeld und Großbottwar. Eine Busverbindung besteht nach Oberstenfeld, Großbottwar, Steinheim und Marbach. Die Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 4 Fußminuten. Mit dem Auto sind Sie in ca. 30 Minuten in Heilbronn am Bahnhof. Ein besonderer Freizeitspaß bietet das nahe gelegene Mineralfreibad in Oberstenfeld und auch die Burg Hohenbeilstein mit ihrer Burgfalknerei.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung UG



Bad Einliegerwohnung UG

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Treppenaufgang zum Garten

# Exposé - Galerie

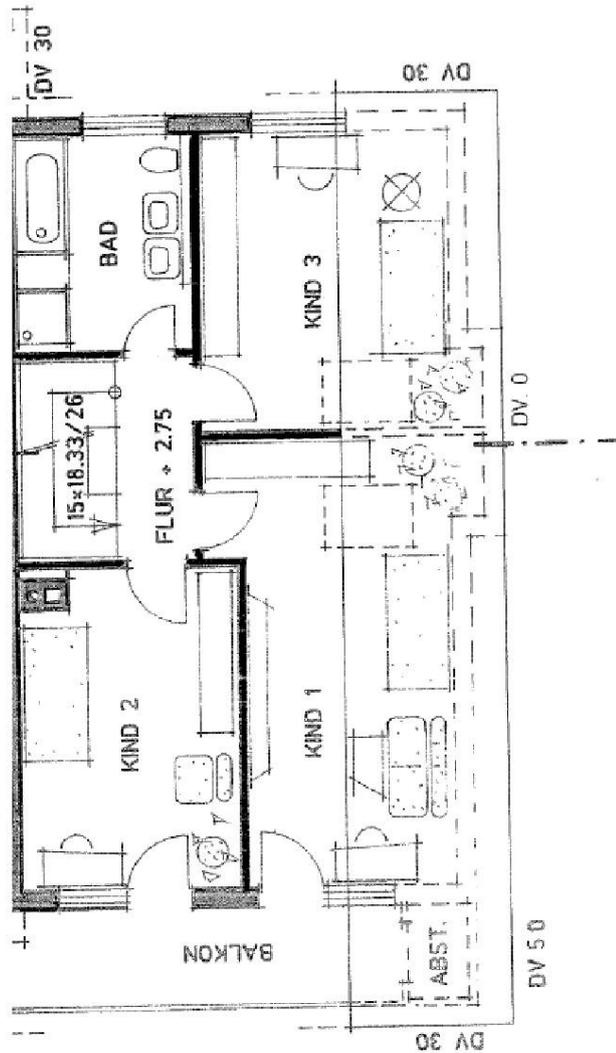


Blick von Balkon



Balkon

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

