

Exposé

Reihenhaus in Heilbronn

***OHNE PROVISION* Charmantes Reihenmittelhaus inkl.
113,5m² Wohnfl., Garage, Balkon, Terrasse, Garten**



Objekt-Nr. OM-321640

Reihenhaus

Verkauf: **369.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler

Breslauer Straße 23
74078 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	192,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,45 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! - Eigennutzung oder Kapitalanlage -

Dieses charmante Reihenmittelhaus (Ursprungsbaujahr: 1964), welches sich in verkehrsberuhigter & begehrter Lage befindet, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 220,29m² zzgl. 17,43m² Garage und eine reine Wohnfläche von 113,45m² verteilt auf insgesamt 2 Etagen (EG & OG): 5 Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Küche, Terrasse sowie Balkon und 3x Mehrzweckraum / Heizraum innerhalb des KG.

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine Vollunterkellerung innerhalb des Kellergeschosses sowie einem Speicher auf dem Dachboden.

Aufgrund der nachfolgend genannten Modernisierungen, wird das Baujahr des Reihenmittelhauses fiktiv auf 1985 gesetzt.

Das Haus steht auf einem 162m² Baugrundstück und die Einzelgarage steht auf einem 30m² großen Grundstück.

Insgesamt verfügt das Objekt über 192m² Grundstück.

Die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Das Reihenmittelhaus ist mit weiteren ähnlich aufgebauten Häusern umgeben, welche eine gemütliche Umgebung schaffen.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Dachdämmung
- Erneuerung Kunststofffenster
- Erneuerung Außenfassade (Oberputz)

Die Küche innerhalb des Reihenmittelhauses wurde mit reichlich Platz sowie einer Einbauküche versehen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne innerhalb des OG, separat hiervon befindet sich das Gäste-WC direkt unterhalb im EG.

Das Reihenmittelhaus verfügt ebenfalls über einen Waschmaschinenanschluss innerhalb des Badezimmers im OG sowie innerhalb des KG.

Ebenfalls verfügt das Reihenmittelhaus über eine Terrasse im Erdgeschoss sowie einen Balkon im Obergeschoss, auf welchen Sie es sich in Ihrer Freizeit gemütlich machen können.

Über die Terrasse im EG erreichen Sie unmittelbar die Gartenfläche.

Das Reihenmittelhaus ist von der Gebäudevorderseite als auch von der Gebäuderückseite durch den Garten begehbar.

Das Reihenmittelhaus verfügt zudem über ein Kellergeschoss, welches ebenfalls als Räumlichkeit mit Abstellkapazitäten genutzt werden kann.

- Das Reihenmittelhaus bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!
- Das vorliegende Reihenmittelhaus eignet sich besonders für Eigennutzer sowie aber auch Kapitalanleger.

Mögliches Mietverhältnis:

Eine möglich erzielende Kaltmiete beläuft sich laut Auskunft der Preisentwicklung von Immowelt auf eine Summe i.H.v. 1400,00 EUR (12,50 EUR pro m²) zzgl. 50,00 EUR pro Garagenstellplatz sowie Nebenkosten.

Bei vorliegendem Kaufpreis entspricht dies einer Mietrendite von 4,7%.

(1450 EUR x 12 Monate / 369.900 EUR).

Kleine Renovierungsarbeiten:

Das Objekt wurde in der Vergangenheit etwas heruntergeschwiftet, daher besteht hier allgemeiner Renovierungsbedarf hinsichtlich Innenausbaumaßnahmen, Elektrik & Sanitäreinrichtungen.

Der Verkaufspreis des Reihenmittelhauses & Einzelgarage beträgt insgesamt 369.900€.

*Das Objekt wird in unbewohntem und leerstehendem Zustand übergeben.

Ausstattung

Das Reihenmittelhaus wird in folgende Geschosse näher unterteilt:

Wohngebäude EG bestehend aus:

- Flur/Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Terrasse

Wohngebäude OG bestehend aus:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- 2x Kinderzimmer
- Badezimmer
- Balkon

Wohngebäude KG bestehend aus:

- 3x Mehrzweckraum
- Heizraum

Wohngebäude DG bestehend aus:

- Dachboden / Bühne

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Heilbronn liegt zentral im Neckartal, etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart, und ist gut an die Autobahn A6 sowie an Bahnverbindungen angebunden. Die umliegenden Weinberge und die Nähe zu Naturparks wie dem Schwäbisch-Fränkischen Wald machen die Stadt attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Highlights

1. Historische Sehenswürdigkeiten

Die Kilianskirche mit ihrem gotischen Turm und die Astronomische Kunsthöhle sind Zeugnisse der reichen Geschichte. Das Haus der Stadtgeschichte bietet spannende Einblicke in die Entwicklung der Stadt.

2. Experimenta – Deutschlands größtes Science Center

Die Experimenta macht Wissenschaft und Technik erlebbar und begeistert mit interaktiven Ausstellungen in einem futuristischen Gebäude.

3. Der Neckar und seine Promenade

Der Neckar prägt das Stadtbild und lädt zu entspannten Spaziergängen, Bootsfahrten oder einem Besuch der Cafés entlang des Ufers ein.

4. Weinstadt Heilbronn

Als Zentrum des württembergischen Weinbaus bietet Heilbronn Weinproben, Besenwirtschaften und Veranstaltungen wie das beliebte Heilbronner Weindorf.

5. Kultur und Veranstaltungen

Das Theater Heilbronn, der Heilbronner Weihnachtsmarkt und Festivals wie das Gaffenberg-Festival bieten kulturelle Vielfalt.

6. Naturerlebnisse

Die Umgebung lädt zu Wanderungen und Radtouren ein. Besonders reizvoll sind der Trappensee und der Naturpark Stromberg-Heuchelberg.

Fazit

Heilbronn verbindet Historie, Natur und modernes Stadtleben. Die Mischung aus Weinbau, kulturellen Angeboten und Erholung am Neckar macht die Stadt für Besucher und Bewohner gleichermaßen attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite

Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite



Gebäuderückseite

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Garten

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Dachboden

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie

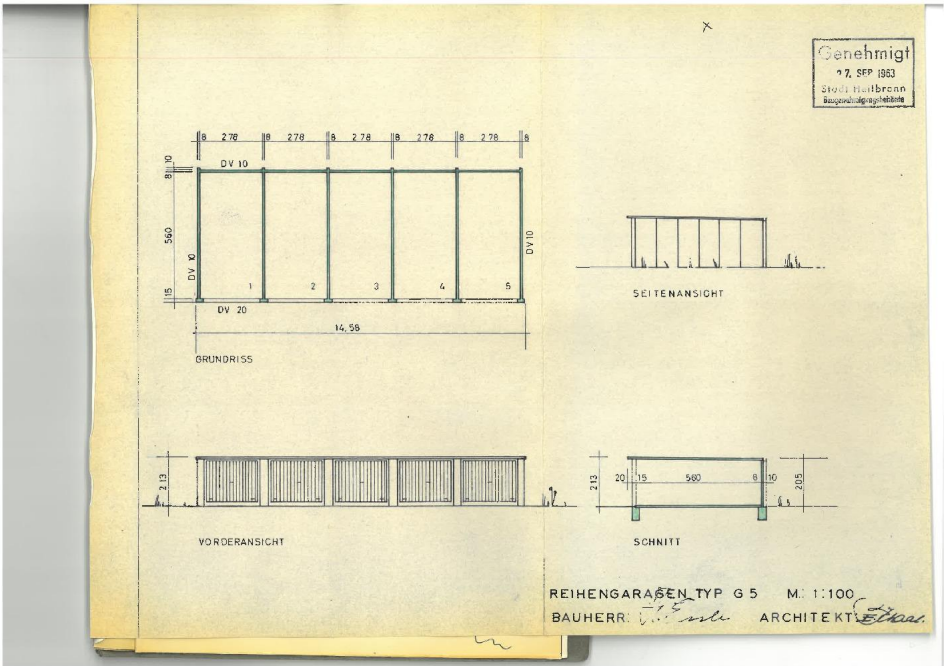


Kellerraum

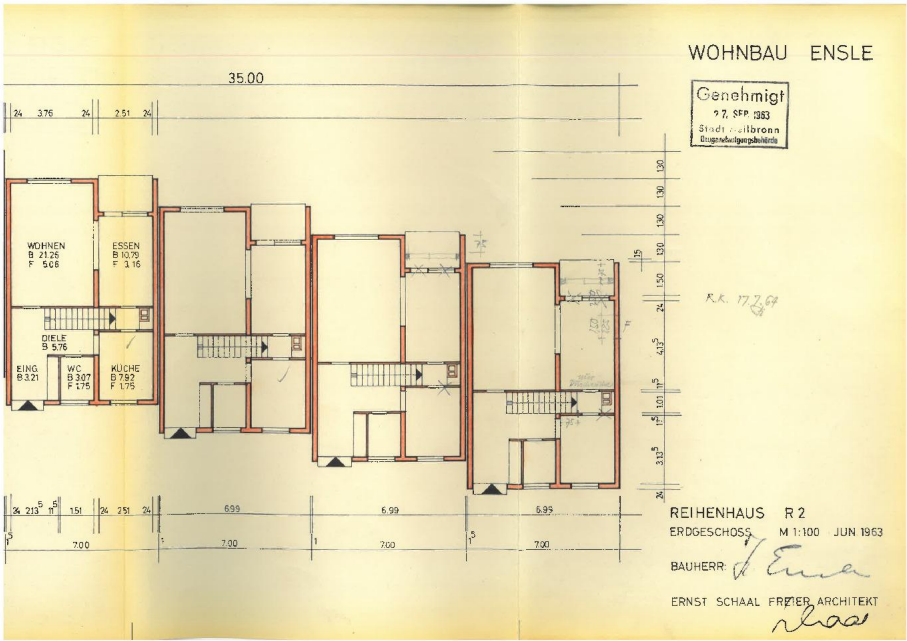


Kellerraum

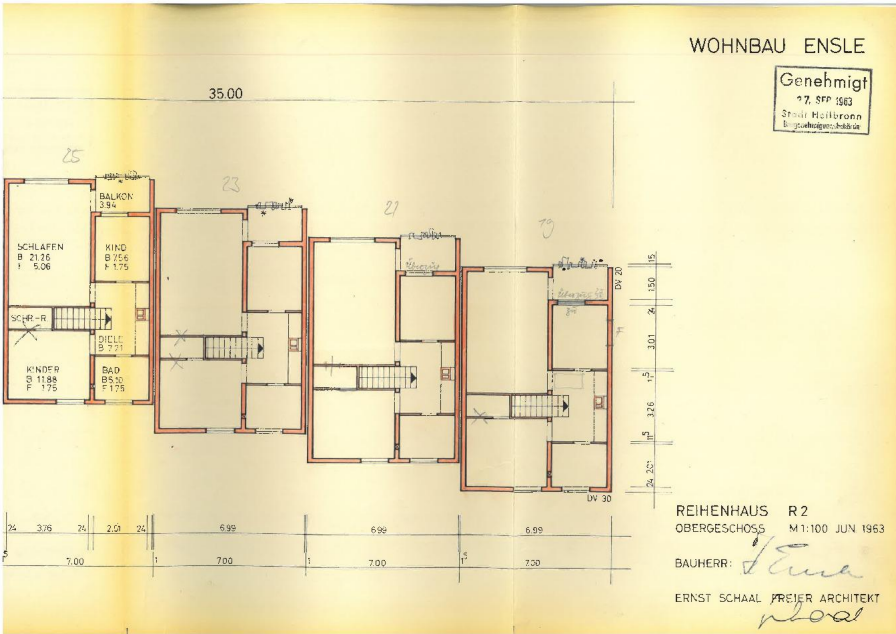
Exposé - Grundrisse



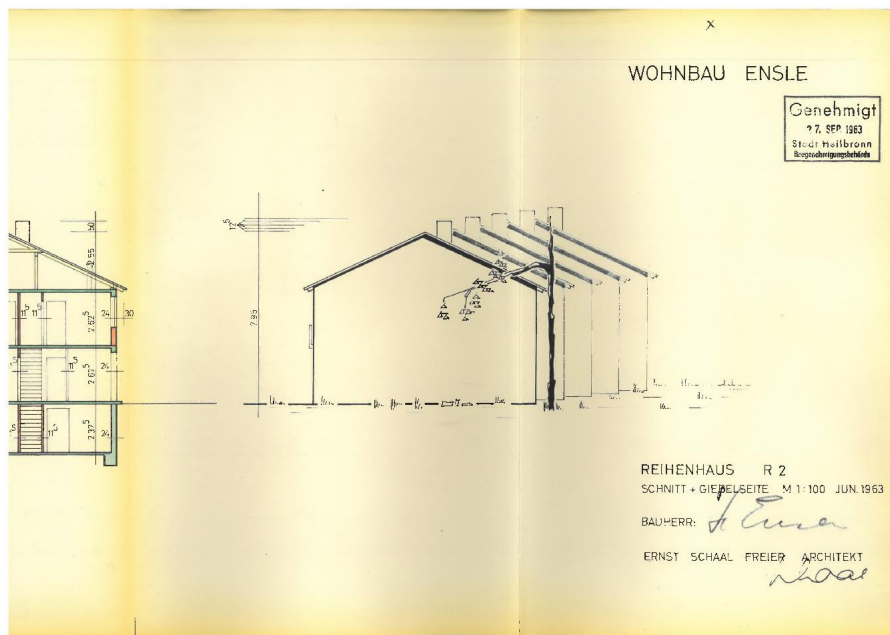
Exposé - Grundrisse



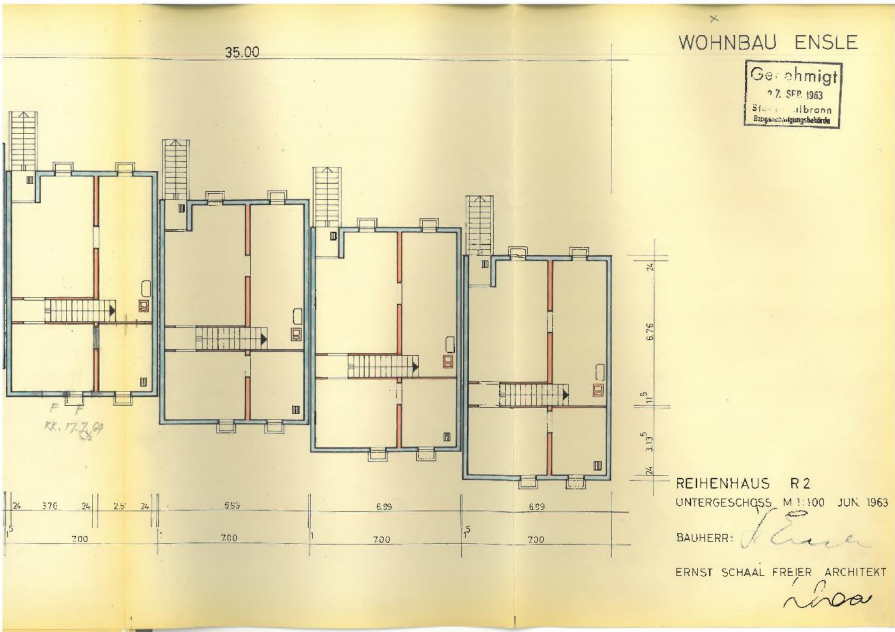
Exposé - Grundrisse



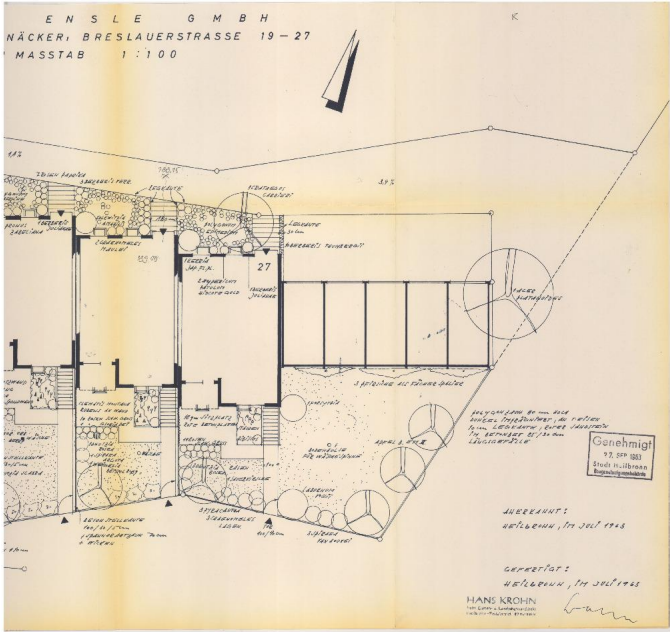
Exposé - Grundrisse



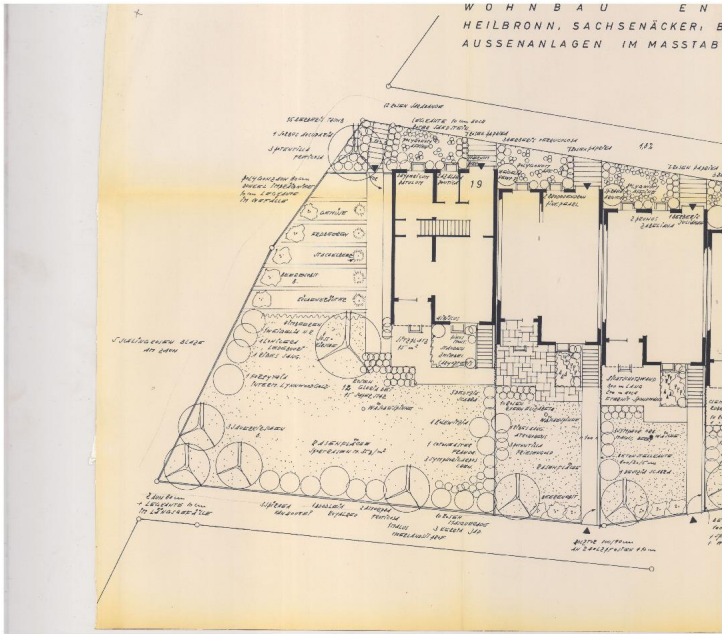
Exposé - Grundrisse



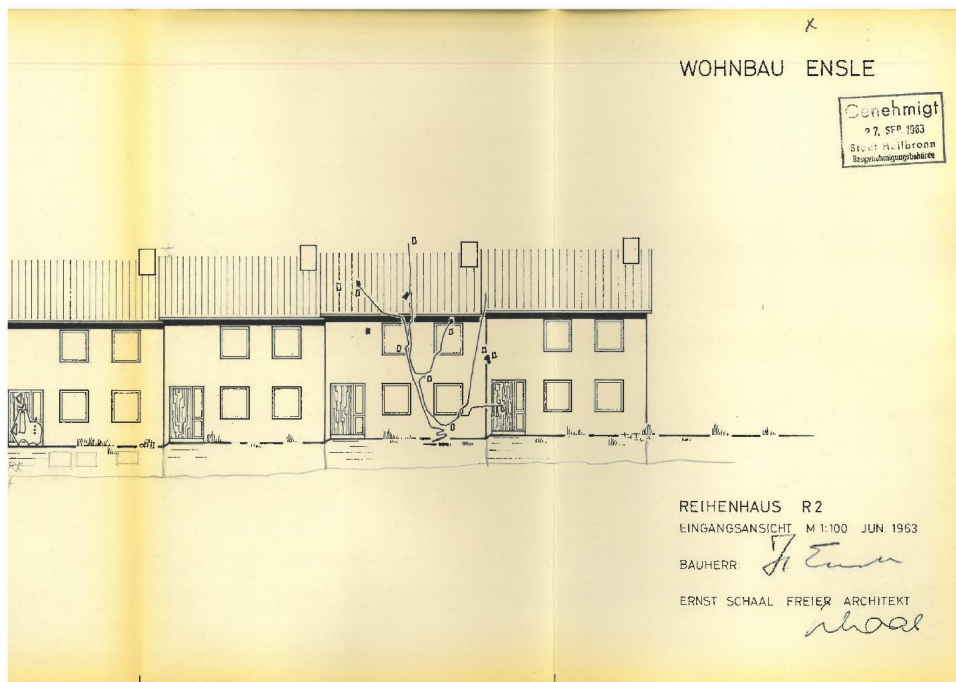
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

