

Erlenbach

# Hochwertige Maisonette-Wohnung mit Dachterasse und Blick ins Grüne!

*Objektnummer: 25188011***Capital**

MAKLER-KOMPASS

MÄRZ 2021

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler

100 Text: 1000 Makler

GUT: 100

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25188011                           |
| Wohnfläche   | ca. 84 m²                          |
| Zimmer       | 4                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2010                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 370.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 07.11.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 68.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2010, die durch ihre gehobene Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für kleine Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum suchen. Die Wohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus und besticht durch eine ansprechende Kombination aus Funktionalität und Komfort. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich führt. Dieser Raum ist durch seine großzügigen Fensterflächen hell und freundlich. Eine moderne Einbauküche die im Kaufpreis inbegriffen ist, fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet mit einem massiven Eiche-Stehtisch genügend Platz um alle kulinarischen Wünsche zu erfüllen. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Das Bad bietet eine zeitgemäße moderne Ausstattung mit einem maßgefertigten Einbauschränk. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden, was besonders bei Besuch von Vorteil ist. Der Spitzboden der Wohnung ist 2017 zu einem zusätzlichen Wohlfühlraum ausgebaut worden und ist mit einer massiven Holztreppe mit dem unteren Bereich der Wohnung verbunden. Eines der Highlights dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die sowohl zu 2/3 überdacht ist als auch über eine Wintergartenbeschattung verfügt. Diese Kombination erlaubt es, die Terrasse bei unterschiedlichsten Wetterlagen zu nutzen und bietet einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder gesellige Treffen mit Freunden und Familie organisieren. Ein weiterer Vorteil dieser Maisonette-Wohnung ist die vorhandene Garage, welche bequemen und sicheren Parkraum für Ihr Fahrzeug bietet und einen trockenen Zugang zum Haus bietet. Die Innenausstattung der Wohnung zeigt Liebe zum Detail. Diese Maisonette-Wohnung stellt eine erstklassige Gelegenheit für potenzielle Käufer dar, die Wert auf eine ansprechende Architektur, komfortable Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Wohnung ist aktuell für 1075,00 Euro Kaltmiete vermietet.

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Ausstattung und Details

- Dachterrasse mit Dach und Wintergartenbeschattung
- Garage
- zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- Einbauküche
- Gäste-WC
- maßgefertigte Einbauschränke im Bad und Spitzboden
- Echtholztreppe
- große Dachflächenfenster mit elektrischen Rolläden
- Kellerraum
- Waschraum
- Glasfaserausbau ist in Arbeit

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und doch zentraler Lage in Erlenbach-Binswangen. Erlenbach ist eine charmante Weinbau-Gemeinde mit einer guten Lebensqualität und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur. Die Buslinien 631 und 692 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe befinden sich ebenfalls Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Bäcker sowie Apotheke. In nur ca. 4 km erreicht man die Stadt Weinsberg und die Autobahnauffahrt zur A6, das Weinsberger Kreuz. Nur 3,5 km entfernt liegt die Stadt Neckarsulm mit der Autobahnauffahrt A6 in Richtung Mannheim/Weinsberger Kreuz.

**Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 68.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)