

## 1-Fam.-Wohnhaus mit ELW und 3 Garagen in bevorzugter Wohnlage!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% vom Kaufpreis incl. MwSt.
Kaufpreis	499.500 €
Garagen	3



### Objektbeschreibung

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	946 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Einliegerwohnung	Ja
Balkone	1
Baujahr	1960



## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Eberstadt in einem ruhig gelegenen und gewachsenen Wohngebiet. Das Zentrum mit Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, etc. ist fußläufig zu erreichen. Eberstadt ist eine Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal, die durch ihre schöne und ruhige Lage umgeben von Weinbergen, Wiesen und Wäldern einen hohen Erholungswert bietet, gleichzeitig aber sehr gut an die Autobahnen A6 und A81 angebunden und nur wenige Fahrminuten von Heilbronn entfernt ist.

## Ausstattung

Befuerung

Öl, Elektro



## Ausstattung

Hier können Sie sich entfalten! Das Haus verfügt über eine 2-Zimmer-Wohnung in Erdgeschoss und eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, welche durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind. Es ist vollständig unterkellert.

Die genaue Aufteilung können Sie beiliegenden Grundrissen entnehmen.

2-Zimmer- Hauptwohnung im Erdgeschoss:

Diese Wohnung ist sehr großzügig geschnitten. Nachdem man die Wohnung betreten hat, befinden sich rechter Hand im Eingangsbereich die Garderobe sowie das Gäste-WC und auch das Bad mit bodenebener Dusche. Linker Hand liegt das Schlafzimmer mit Parkettboden, welches über einen Zugang zum Balkon verfügt. Die große Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet außerdem genug Platz für einen gemütlichen Sitzbereich. Das Highlight dieser Wohnung ist der offene Wohn-/Essbereich, welcher mit Parkett belegt ist. Von hier hat man ebenfalls Zugang zu dem Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick in den Garten und die umgebende Landschaft hat.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	225,20
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl, Strom



### 3-Zimmer-Einlieger-Wohnung im Dachgeschoss:

Die DG-Wohnung entspricht vom Schnitt her der EG-Wohnung, nur dass hier anstelle des offenen Wohn-/Essbereichs 2 Zimmer ausgebildet wurden und somit ein weiterer Raum als Kinderzimmer oder Büro zur Verfügung steht. Die Wohnküche wird aktuell nicht als solche genutzt, kann aber jederzeit wieder mit einer Küche ausgestattet werden. Insgesamt wirkt diese Wohnung hell und freundlich und besticht durch schöne Ausblicke aus den zahlreichen Fenstern.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Nutzflächen sowie eine innenliegende Garage, von welcher man bequem und trockenen Fußes direkt in das Haus gelangt. Von der Waschküche aus gelangt man direkt in den Hof und den angrenzenden Garten.

Das EG wird über eine Öl-Zentralheizung (BJ 2017) beheizt, das DG über Nachtspeicheröfen. Die Angaben entnehmen Sie bitte beiliegendem Energieausweis.

Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen, schön angelegten und gepflegten Grundstück in bester Wohnlage von Eberstadt.



Außerdem befinden sich auf dem Grundstück noch ein überdachter Sitzplatz sowie ein Holzschuppen.  
Das Haus ist kurzfristig beziehbare.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie gerne unser ausführliches Verkaufsexposé an.



## Sonstiges



Schlafen EG



Bodenebene Dusche EG



Zimmer/Küche DG



Kind DG



Dusche DG

