

Erlenbach

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

CODE DU BIEN: 25188011

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188011
Surface habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	370.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	68.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Une première impression

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-Steh Tisch 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 Holzterrasse 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.

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 68.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25188011 - 74235 Erlenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)