

Erlenbach

Ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie – genau hier möchte man leben!

Property ID: 25188157



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

At a glance

Property ID	25188157
Living Space	ca. 84 m ²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	369.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	68.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.11.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

The property



Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

A first impression

Ein Zuhause zum Verlieben – charmante Maisonette-Wohnung mit sonniger Dachterrasse und mehr.

Diese bezaubernde Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen vereint modernes Wohnen mit einem ganz besonderen Wohlfühlcharakter. Auf ca. 84m² Wohnfläche erwarten Sie drei liebevoll gestaltete Zimmer auf der Hauptebene sowie ein großzügig ausgebauter Spitzboden mit maßgefertigten Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum auf stilvolle Weise bieten.

Die hochwertige Ausstattung verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre: Eine maßgeschneiderte Einbauküche mit einem stilvollen Eichen-Stehtisch, elegante Echtholztreppen und bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für Helligkeit und ein harmonisches Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, das von einem angenehmen Miteinander geprägt ist.

Ein echtes Herzstück ist die große Dachterrasse – ein lauschiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Dank des individuell angefertigten Dachs und der hochwertigen Wintergartenbeschattung lässt sich dieser Lieblingsplatz bei nahezu jedem Wetter genießen – ob sonnige Frühstücksmomente, laue Sommerabende oder gemütliche Stunden im Herbst.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Garage sowie ein Stellplatz direkt davor – so beginnt und endet jeder Tag entspannt. Ein geräumiger Kellerraum, ein separater Waschraum und ein kleiner Fahrradraum runden das praktische Angebot harmonisch ab. Diese liebevoll gestaltete Maisonette-Wohnung ist wie gemacht für Menschen, die das Besondere suchen – mit einem Sinn für Ästhetik, durchdachte Raumgestaltung und ein Zuhause, das Herz und Seele anspricht.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Charme dieser besonderen Wohnung verzaubern.

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

All about the location

Die Immobilie 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.

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

Other information

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.

Property ID: 25188157 - 74235 Erlenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com