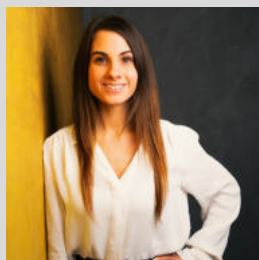




Bezugsfreie Doppelhaushälfte mit Terrasse, zwei sonnigen Balkonen und einer großen Doppelgarage

Erlenweg 2 • 74226 Nordheim

Objekttyp Haus
Wohnfläche 164,5 m²
Zimmer 6,5
Stellplatz 4 Stück
Kaufpreis 490.000 €



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Andrea Heinz
Immobilienmaklerin
015734664541
a.heinz@exzellent-leben.com

Fakten

Objekttyp	Haus
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	ca. 164,5 m ²
Grundstücksfläche	ca. 334 m ²
Balkon-/Terrassenfläche	ca. 18,8 m ²
Etagen Gesamt	4
Zimmer	6,5
Davon Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppichboden, Parkett

Ausstattung

Ausstattung	Normal
Aufzug	nein
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garten	ja
Einbauküche	ja
Gäste WC	ja
Keller	ja
Abstellraum	nein
Stellplätze	4
Stellplatz Typ	Garage, Außenstellplatz

Gebäude und Heizung

Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	
Energieausweis vorhanden?	ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieklasse	E
Kennwert	134,62 kWh/(m ² *a)
Ausstellungsdatum	30.10.2023
Primärer Energieträger	Gas
Baujahr Anlagentechnik	2008

Kosten & Provision

Kaufpreis	490.000 €
Käuferprovision	2,45% inkl. MwSt.

Provisionshinweis

Die Immobilie ist provisionspflichtig, mit Kontaktaufnahme wird die ausgeschriebene Provision akzeptiert. Die ausgeschriebene Provision gilt inkl. Mehrwertsteuer. Fälligkeit der Provision ist mit dem Notartermin. Die Höhe der Provision ist in der jeweiligen Immobilie ausgeschrieben und unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen nach der Provisionssteuerverordnung.

Highlights

Kamin **Garten** **Keller** **Einbauküche** **Balkon/Terrasse** **Sauna** **Gäste-WC**
Doppelgarage mit Überdachtem Zugang • Kamin im Wohnzimmer • Essbereich und Einbauküche • Wellnessbereich mit Sauna und Solarium • Terrasse und großzügiger Garten • Waschküche und Kellerraum • WC im Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus – Familienfreundlich und Haustierlieb!

Diese zauberhafte Doppelhaushälfte, die derzeit zum Verkauf steht, ist nicht nur ein Haus, sondern ein echtes Zuhause, das ideal für Familien geeignet ist.

Der großzügige Grundriss und die beiden Gärten sind auch ideal für Haustiere geeignet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 164,5 m² auf einem weitläufigen Grundstück von 334 m² bietet dieses Anwesen Raum für all Ihre Träume und Bedürfnisse.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen modernen Grundriss der viele Gestaltungsmöglichkeiten zulässt.

Der Wohnbereich strahlt Gemütlichkeit aus und wird im Winter durch den Kamin noch heimeliger. Der Kamin wurde 2010 mit einem neuen Glaseinsatz ausgestattet, um die Sicherheit zu gewährleisten. Er ist der ideale Ort, um sich an kalten Abenden zu versammeln und Geschichten auszutauschen.

Die gut ausgestattete Einbauküche wartet darauf, kulinarische Abenteuer für Ihre Familie zu entfachen.

Der Garten und die große Terrasse sind ein wahres Paradies für Kinder und Haustiere. Hier können Ihre Kleinen nach Herzenslust toben, während Ihre vierbeinigen Freunde ihre Abenteuerlust ausleben können. Hier entstehen Erinnerungen, die ein Leben lang halten.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine angenehme Überraschung: Hier wurden 2006 hochwertige Korkböden verlegt, die nicht nur elegant aussehen, sondern auch fußfreundlich sind. Drei der insgesamt fünf Schlafzimmer sind hier zu finden. Diese Zimmer sind geräumig und bieten ausreichend Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Das Dachgeschoss wurde zu einem wahren Highlight umgestaltet. Hier finden Sie zwei zusätzliche Zimmer und eine separate Toilette. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Spielzimmer für die Kinder, als Arbeitsraum für die Eltern oder als zusätzlicher Schlafbereich für Gäste. Die beiden großzügigen Balkone sind die perfekten Orte, um sich zu entspannen und die Sonne zu genießen.

Das Untergeschoss hält eine Wellness-Oase für Sie bereit. Hier können Sie nach einem langen Tag in der Sauna entspannen oder sich im Solarium verwöhnen lassen. Die Waschküche ist ebenfalls im Untergeschoss untergebracht, was den Alltag erheblich erleichtert.

Ihre Fahrzeuge sind in der geräumigen Doppelgarage gut aufgehoben, die Platz für zwei Autos und ein Motorrad bietet. Der überdachte Zugang von der Garage zum Haus sorgt dafür, dass Sie bei Regenwetter trockenen Fußes nach Hause gelangen. Zusätzlich gibt es vor der Garage einen Außenstellplatz.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum, und die Zentralheizung, die 2008 auf Gas umgestellt wurde, sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses.

Dieses traumhafte Zuhause ist die perfekte Kulisse für Ihre Familie und Ihre Haustiere. Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und die vielen Möglichkeiten zu entdecken, die es für Sie und Ihre Lieben bietet. Hier finden Sie den Raum, den Sie für ein erfülltes Familienleben brauchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

- 6,5 großzügige Zimmer
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Doppelgarage mit Überdachtem Zugang zum Haus
- Holz-Kaminofen im Wohnzimmer
- Essbereich und Einbauküche
- Wellnessbereich mit Sauna und Solarium
- Terrasse und großzügiger Garten
- zwei große Balkone
- Waschküche und Kellerraum
- WC im Dachgeschoss und Gäste-WC im Erdgeschoss

Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in Nordheim, einem beliebten Wohnort nahe Heilbronn und Ludwigsburg. Die Lage ist ideal, denn der Fußweg zu den öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt nur 5 Minuten. Die Fahrzeit zur nächsten Autobahn beträgt maximal 30 Minuten, zum nächsten Hauptbahnhof 3 Minuten und zum nächsten Flughafen 55 Minuten. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Geschäfte, die fußläufig erreichbar sind. Nordheim bietet alles, was das Herz begehrt: Schulen, Apotheken, Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, Metzgerei und Poststelle sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV	ca. 5 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	ca. 3 Min.
Fahrzeit nächster Hbf.	ca. 30 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	ca. 55 Min.

Sonstiges & Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind nach bestem Wissen zusammengestellt und bilden den Stand der Immobilie bei Erstellung des Exposés ab. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Angaben ohne Gewähr. Die Maklerprovision wird beim Notartermin fällig. Bitte beachten Sie bei Besichtigungswunsch unsere AGBs. Die Zustimmung hierzu ist Voraussetzung für einen Besichtigungstermin. Das Vereinbaren eines Besichtigungstermins gilt als Zustimmung zu unseren AGBs und wird mit einer Termineinladung unsererseits bestätigt. Die AGBs erhalten Sie zusammen mit dem Online-Exposé.

Unsere AGBs können Sie auch jederzeit unter www.exzellente-leben.com nachlesen.

Bilder



Erdgeschoss Wohnzimmer



Terrasse und Garten



Erdgeschoss Essecke



Obergeschoss Schlafzimmer 1 (2)



Obergeschoss Schlafzimmer 1



Obergeschoss Schlafzimmer 3 (2)



Obergeschoss Schlafzimmer 2 (2)



Obergeschoss Schlafzimmer 2



Obergeschoss Schlafzimmer 3



Obergeschoss Badezimmer



Obergeschoss Badezimmer (2)



Obergeschoss Balkon (2)



Obergeschoss Balkon



Dachgeschoss Büro (2)



Dachgeschoss Balkon



Dachgeschoss Büro



Dachgeschoss Balkon (2)



Dachgeschoss Schlafzimmer 4



Dachgeschoss Schlafzimmer 4 (2)



Dachgeschoss WC



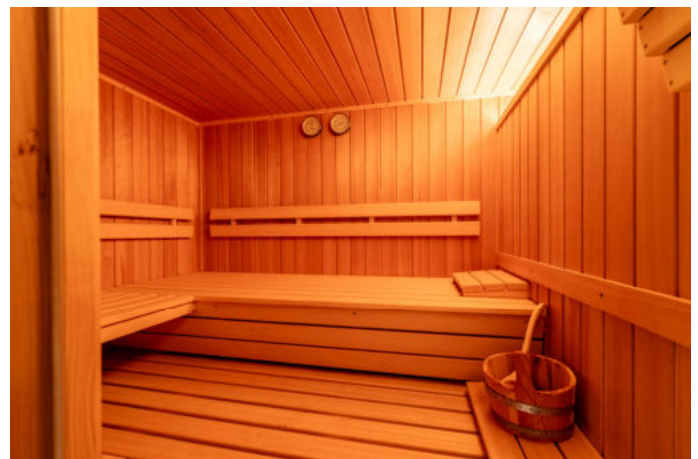
Garten Eingangsbereich



Terrasse



Garten



Sauna



Wellnessbereich Sauna



Wellnessbereich Solarium

Drohnenaufnahmen



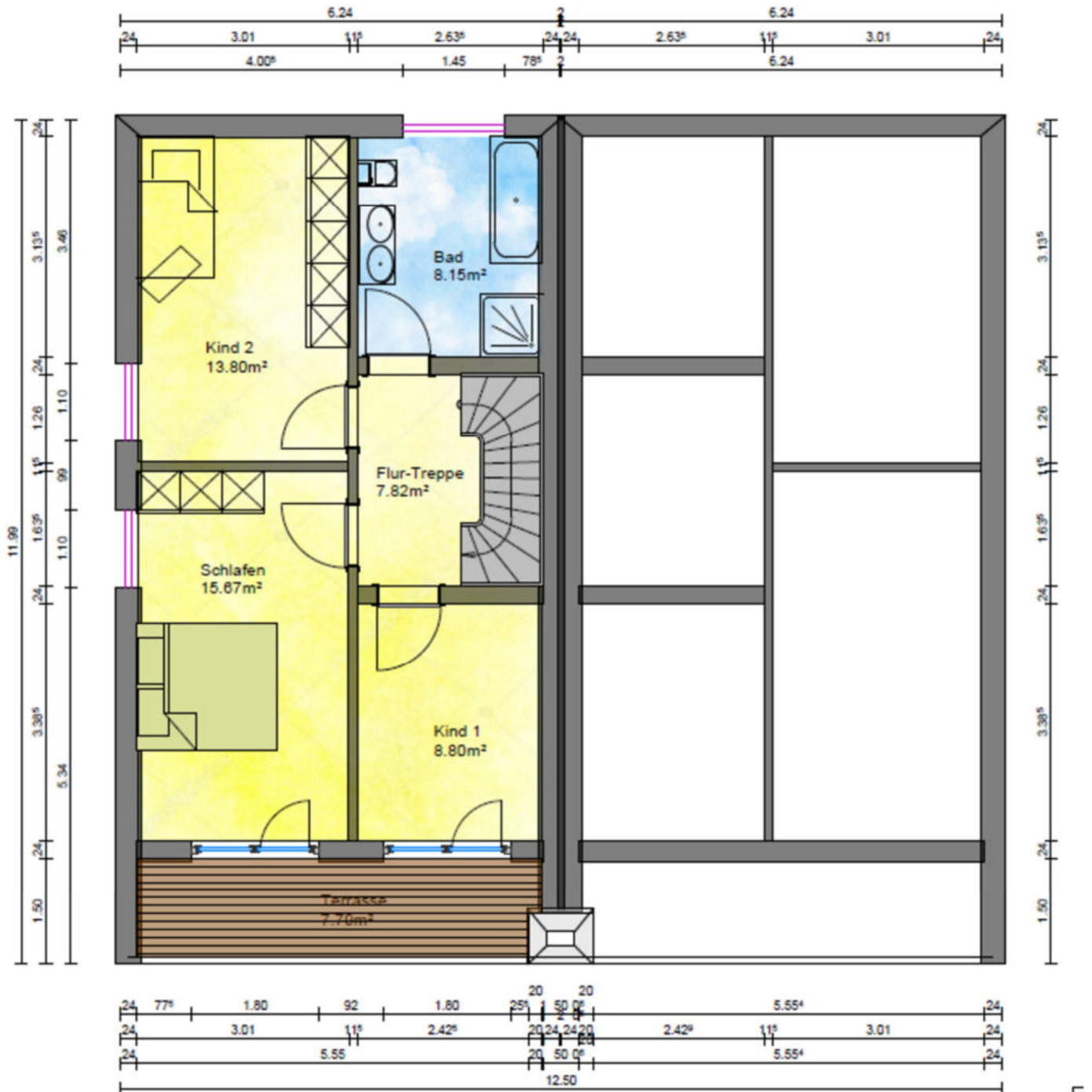
Drohnenansicht



Aussenansicht (2)

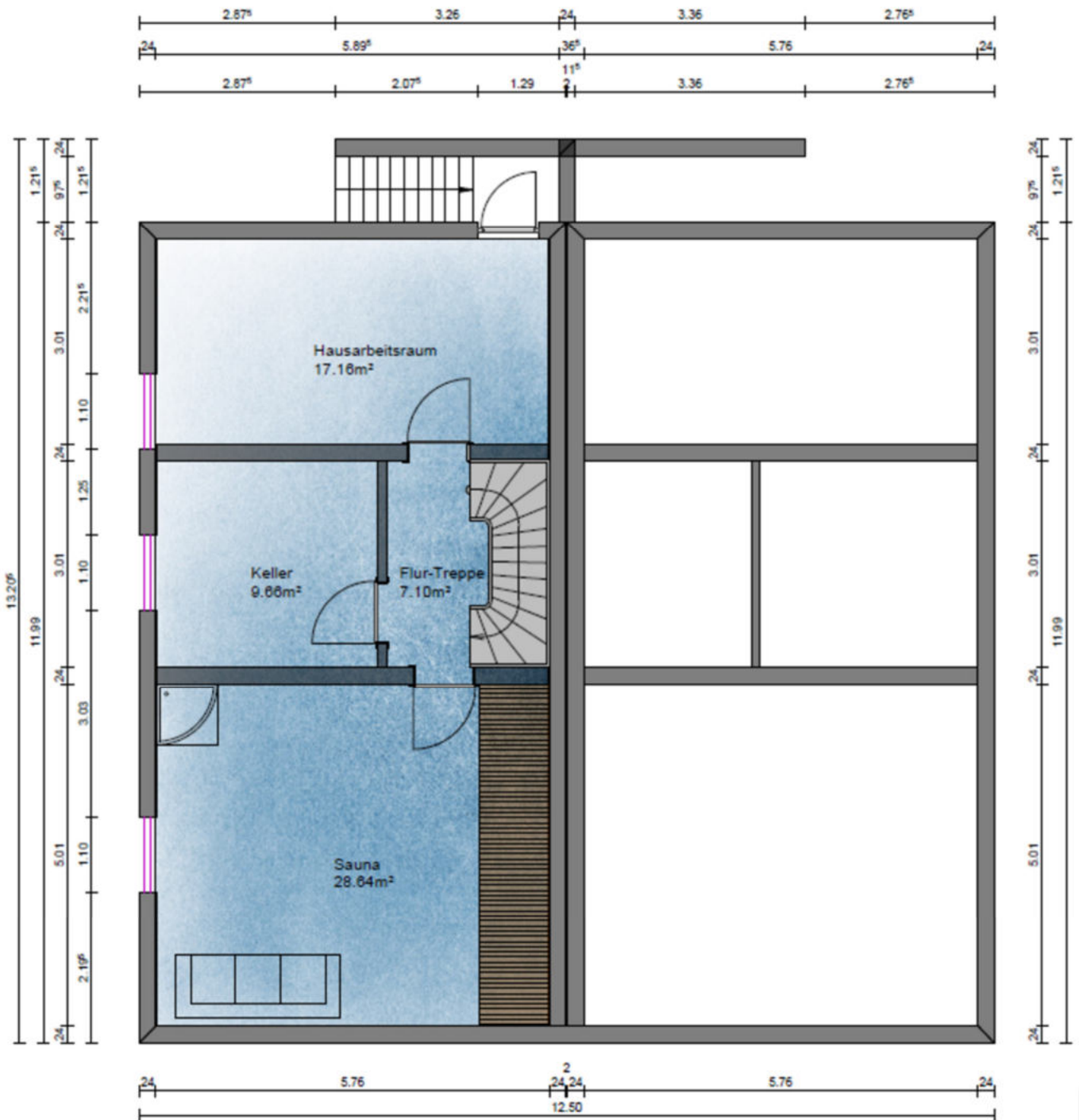
Grundrisse

Obergeschoss:



E

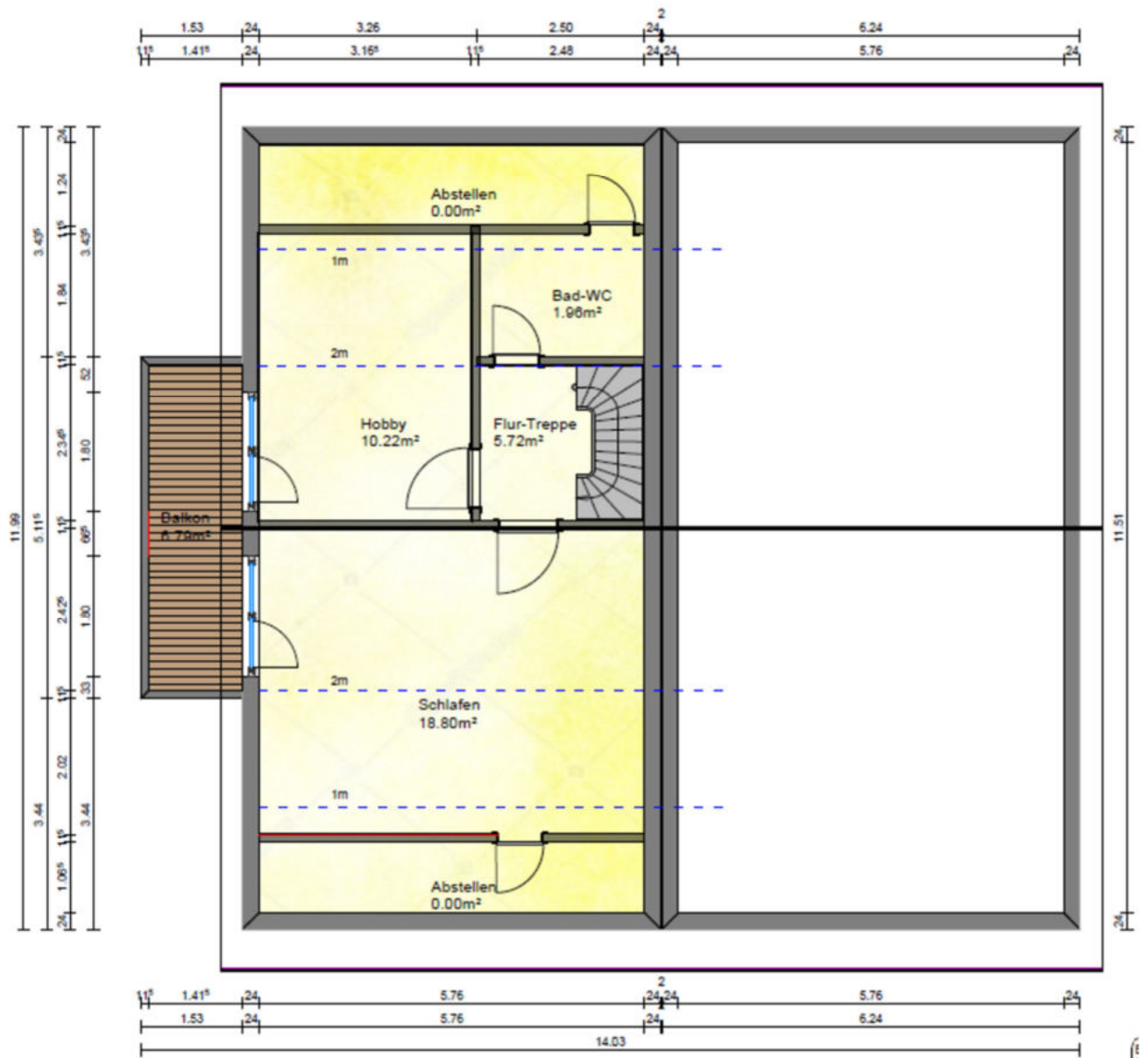
Objekt ID 144
 Erlenweg 2 • 74226 Nordheim
 Untergeschoss:



Erdgeschoss:



Objekt ID 144
 Erlenweg 2 • 74226 Nordheim
 Dachgeschoss:





Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Andrea Heinz
Immobilienmaklerin
☎ 015734664541
✉ a.heinz@exzellente-leben.com

Exzellente Leben
Immobilien GmbH

Martin-Luther-Str. 34
74336 Brackenheim

www.exzellente-leben.com

Wie es weiter geht

Besichtigungstermin

Wir planen gemeinsam mit Ihnen einen Besichtigungstermin.
Hierfür benötigen wir Ihre Telefonnummer und E-Mail Adresse.

Feedback von Ihnen

Wir freuen uns auf Ihr Feedback zur Immobilie.

Reservierung

Nach Zusendung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung werden wir die Immobilie gerne für Sie reservieren und die Vermarktung vorübergehend stoppen. Hierbei fällt eine Reservierungsgebühr an. Diese wird vollständig auf die Maklerrechnung angerechnet.

Notartermin

Wir bereiten den Notartermin vor und begleiten Sie am Tag der Unterschrift. Nach vollständiger Kaufpreiszahlung organisieren wir die Schlüsselübergabe.

Erfolgreicher Abschluss

Wir freuen uns Ihnen den Traum eines neuen Zuhauses erfüllt zu haben. Über eine Rezension bei Google sind wir Ihnen sehr dankbar. [Hierfür einfach nebenstehenden QR Code mit dem Mobiltelefon scannen →](#)

