



Objekt: 525

# **Historisches Rentmeister-Wohnhaus mit Büro, Werkstatt und großzügigem Gartenparadies in Schlossnähe**

Einfamilienhaus, Bad Rappenau - Obergimpfern

635.000,00 €

Tel.: 07131/390850

[I.wolff@wernerimmobilien.com](mailto:I.wolff@wernerimmobilien.com)

Bahnhofstr. 1  
74072 Heilbronn

## Daten

<b>externe Objnr</b>	525
<b>PLZ</b>	74906
<b>Ort</b>	Bad Rappenau - Obergimpern
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	635.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	4,17% inkl. MwSt.

## Beschreibung

Das historische "Rentmeisterhaus" liegt unmittelbar neben dem Schloss und präsentiert sich nach den zahlreichen Renovierungen und Umbauten in den 1990er Jahren als idyllische Villa im mediterranen Landhausstil. Ob im Weinkeller oder in den Hauptwohnräumen, überall spürt man die historische Vergangenheit des Anwesens.

Neben seiner 180 m<sup>2</sup> ausgebauten Wohnfläche verfügt die Villa über eine weitere, attraktive Ausbaufäche im zweiten OG mit ca. 85 m<sup>2</sup>. Gekrönt wird dieses Anwesen durch eine paradiesisch schöne und weitläufige Gartenanlage.

Nehmen Sie sich die Zeit für diese außergewöhnliche Immobilie und gehen Sie selbst auf Entdeckungstour und erleben Sie die gesamte Villa in unserem 3D Immobilien-Kino. Hierzu finden Sie auf unserer Homepage [www.wernerimmobilien.com](http://www.wernerimmobilien.com) weitere Informationen.

## Lage

Bad Rappenau liegt ca. 14 km Luftlinie nordwestlich von Heilbronn und 34 km südöstlich von Heidelberg. Nach Neckarsulm und Eppingen ist Bad Rappenau die drittgrößte Stadt des Landkreises Heilbronn.

Obergimpern liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Bad Rappenau in der Hügellandschaft des Kraichgau im Quellgebiet des Krebsbachs, der weiter nordwestlich in den Schwarzbach, einen Zufluss der Elsenz mündet.

Wie einige andere Stadtteile von Bad Rappenau lag Obergimpern zur Römerzeit im damals dicht bewaldeten Versorgungsgebiet der römischen Kastelle des Neckar-Odenwald-Limes. Im Tal des Krebsbachs befand sich ein römischer Wirtschaftshof (Villa rustica), dessen Reste auf dem Schlossfeld gefunden wurden. Als Herrensitz diente das heutige Schloss Obergimpern.

## Ausstattung Beschreibung

Bauweise: Massivbauweise und Fachwerkhaus

Dach: Dachziegeleindeckung von 1990

Deckendämmung über den Wohnräumen im EG

Fassade: Putz-Außenfassade

Boden: Holzdielen und Marmor

Fenster: Holzfenster mit Isoverglasung

Türe: Furnierholztüren innen; Haustüre aus Holz

Treppen: Holz

Küche: Einbauküche

Badezimmer: raumhoch gefliest, mit Badewanne, Dusche & WC

Gäste-WC

Warmwasser: zentrale Warmwassererzeugung

Fußbodenheizung im EG

Keller: 2 Abstellräume im UG

Elektr. Versorgung: DV-Verkabelung und Satellitenanlage

Zusatzausstattungen: Waschküche, Trockenraum und Weinkeller

Außenanlagen: Wintergarten (kalt) und Gartenhaus

Sonstiges: Schlafzimmer & Wohnzimmer mit Balkon, Ausstattung mit Brandmeldern



Küche



Essbereich



Wohnbereich I



Wohnbereich II



Schlafzimmer



Badezimmer I



Badezimmer II



Innenhof



Wintergarten I



Wintergarten II



Weinkeller



Büro I



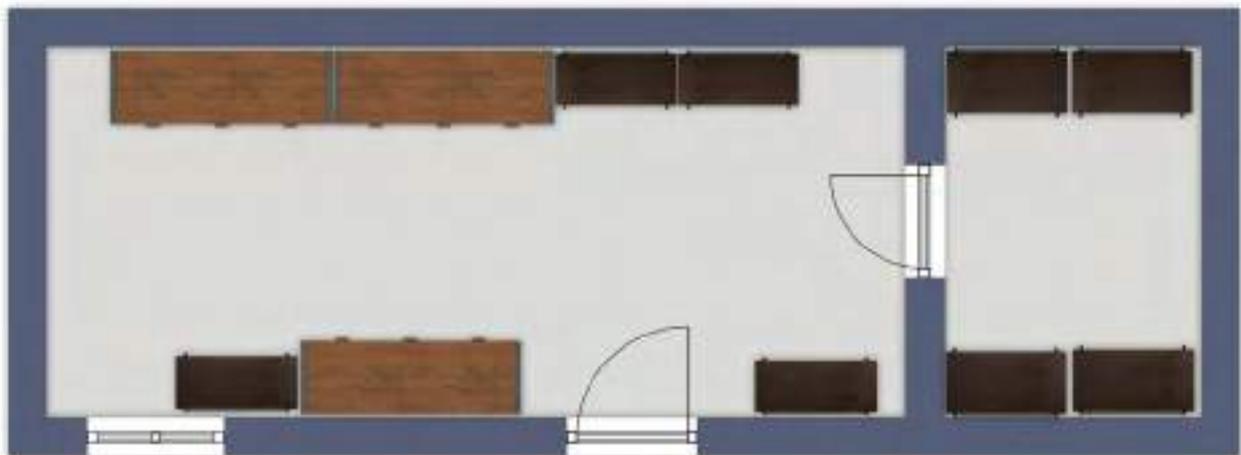
Grundriss EG und Außenbereich



Grundriss OG I



Vorschlag Dachausbau



Grundriss OG II



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← **FOCUS Top Immobilien Makler 2022**  
Stärke Platzierung bei Focus in der Kategorie  
"Top-Immobilien Makler" auch in diesem Jahr



**Frankfurter Allgemeine Zeitung**  
PresseMitglied der Frankfurter Allgemeinen  
Zeitung für Immobilien sowie im Bereich  
„Immobilien-Marketing & Vertrieb“



**RICS**  
Rules of Conduct  
Examiniertes und vollständiges Mitglied der  
Royal Institution of Chartered Surveyors  
(London)



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← **IHK Heilbronn-Franken**  
Langjähriger Vorsitz der IHK Heilbronn-  
Franken



**Immobilienverband Deutschland**  
Regelmäßige Mitgliedschaft im Immobilienverband  
Deutschland IVd



**European Business School**  
Examiniertes Mitglied der Immobilien-  
akademie der privaten Universität European  
Business School





Objekt: 531

## **Wohn- und Geschäftshaus in Vorbereitung**

Wohn- und Geschäftshaus, Heilbronn

780.000,00 €

## Daten

externe Objnr	531
PLZ	74076
Ort	Heilbronn
Land	Deutschland
Kaufpreis	780.000,00 €
Außen-Provision	4,17 % inkl. MwSt.

## Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Lage in Heilbronn besteht aus 4 vermieteten Wohnungen in den Obergeschossen und einer Büroeinheit im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 312 m<sup>2</sup>, die Büroflächen 120 m<sup>2</sup> und die Kellerräume 180 m<sup>2</sup>.

Weitere Informationen folgen in Kürze

## Lage

Dank des attraktiven Standorts, direkt in der Innenstadt, können in unmittelbarer Nähe alle Lebensmittel des täglichen Bedarfs eingekauft werden. Bus und Bahn sind ebenfalls schnell zu Fuß zu erreichen.

Heilbronn - eine junge, moderne Großstadt mit einem Herz für Kinder und ein gefragter Standort für innovative Unternehmen.

Sie ist mit ihren über 125.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Heilbronn-Franken. Als wichtiger Wirtschaftsstandort verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur mit Anschlüssen an die A 81 und A 6, die B 27, B 39 und B 293 und der Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim. Industrie, Handel und Gewerbe gehören zu den bedeutendsten in Baden-Württemberg.

Mit der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Informatik, dem Campus Heilbronn, der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, der German Graduate School of Management and Law, der „Innovationsfabrik Heilbronn“ und dem Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) besitzt die Stadt außerdem ein hohes Innovationspotential.

## **Ausstattung Beschreibung**

Der Energieausweis ist beantragt und wird Ihnen zur Erstbesichtigung vorgelegt.



Außenansicht



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Bürofläche



Parkplatz



Besprechungsraum



Büro (2)



Büro (3)



Büro



Wohnzimmer OG



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← Focus Top Immobilien Makler 2022  
 Beste Platzierung bei Focus in der Kategorie  
 "Top-Immobilien Makler" auch in diesem Jahr



Frankfurter Allgemeine Zeitung  
 Preisträger der Frankfurter Allgemeinen  
 Zeitung für Innovationen im Bereich  
 „Immobilien-Marketing & Vertrieb“



Rules of Conduct  
 Chartered and regulated Member of the  
 Royal Institution of Chartered Surveyors  
 (London)



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← IHK Heilbronn-Franken  
 Langjähriger Dozent der IHK Heilbronn-  
 Franken



Immobilienverband Deutschland  
 angelegte Mitgliedschaft im Immobilienverband  
 Deutschland (ivd)



European Business School  
 Externes Mitglied der Immobilien-  
 Akademie der privaten Universität European  
 Business School



### Haftungsausschluss

Die Werner Wohnimmobilien GmbH kann für die Richtigkeit der dargestellten Zahlen, Daten, Fakten und Inhalte generell keine Haftung übernehmen. Die in diesem Exposé dargestellten Inhalte wurden nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und für Sie zusammengestellt. Sie beruhen auf den Angaben der Verkäufer und auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

HEILBRONN-OST  
ZU KAUFEN



**FÜR KAPITALANLEGER: WOHN- UND  
GESCHÄFTSHAUS IN TOP-LAGE HN-OST, 5 %  
ANFANGSRENDITE, VOLL VERMIETET**

<b>Immobilie</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Ort</b>	<b>Heilbronn - Ost</b>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 432 m <sup>2</sup>
<b>Etagen</b>	zweifach unterkellert, EG, 1. OG, 2. OG, DG
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Kaufpreis</b>	<b>780.000 €</b>
<b>Honorar vom Käufer</b>	4,17 % inkl. MwSt.





Objekt: 534

**Für  
Heimwerker-Familien:  
Preiswertes EFH mit  
Potenzial &  
Gartenparadies: Gute  
Lage - NSU-Viktorshöhe**

Einfamilienhaus, Neckarsulm

369.000,00 €  
Bahnhofstr. 1  
74072 Heilbronn

Tel.: 07131/390850

[I.wolff@wernerimmobilien.com](mailto:I.wolff@wernerimmobilien.com)

## Daten

externe Objnr	534
PLZ	74172
Ort	Neckarsulm
Land	Deutschland
Kaufpreis	369.000,00 €
Außen-Provision	4,17 % inkl. MwSt.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, frei stehendes Einfamilienhaus auf einem ca. 635 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 120,86 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über drei Etagen, inklusive der Kellerräume des Untergeschosses. Das Haus bietet eine ideale Raumaufteilung mit dem gesamten Erdgeschoss auf einer Ebene. Die Immobilie verfügt über einen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Der große Garten mit viel Potenzial, die Garage und die Stellplätze davor, bieten ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Fahrzeuge.

Das Haus verteilt sich wie folgt auf die verschiedenen Etagen:

UG (ca. 69,06 m<sup>2</sup>): Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum und umfasst einen Hobbyraum, eine Werkstatt, einen Gewölbekeller sowie einen Waschküchen- und Öltankraum. Hier stehen vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Lagerung und Hauswirtschaft zur Verfügung.

EG (ca. 82,66 m<sup>2</sup>): Das Erdgeschoss beeindruckt durch das Wohnen auf einer Ebene. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich verfügt das Haus über ein Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer.

OG (ca. 59,55 m<sup>2</sup>): Das Obergeschoss des Hauses bietet Platz für zwei weitere Zimmer, welche als Kinder-, Gäste- oder Büroräume gestaltet werden können. Hier können individuelle Rückzugsorte für die ganze Familie geschaffen werden. Ein Badezimmer ist ebenfalls vorzufinden.

DG (ca. 9,04 m<sup>2</sup>): Der Spitzboden kann als zusätzlichen Stauraum genutzt werden.

Das Einfamilienhaus besticht durch seinen großzügigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Er bietet eine wunderbare Möglichkeit, mehrere Beete anzulegen und somit einen Nutzgarten zu gestalten. Die Süd-West-Ausrichtung des Gartens sorgt für eine optimale Besonnung und schafft eine angenehme Atmosphäre und laue Sommernächte. Zudem gehören eine Garage und zwei Stellplätze zur Immobilie, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## Lage

Neckarsulm schließt an die Großstadt Heilbronn an, mit der zusammen sie ein durchgehend bebautes Gebiet darstellt. Neben der Kernstadt gehören noch die drei Stadtteile Amorbach, Dahenfeld und Obereisesheim zu Neckarsulm.

Durch die hervorragende Infrastruktur des Objekts sind alle notwendigen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Schulen und medizinische Einrichtungen leicht zu erreichen. Die zentrale Lage an der A6 und der B27 sorgen für gute Anschlüsse überall hin. Sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Neckarsulm gut vernetzt. Über den Regionalexpress ist Heilbronn in 5 Minuten zu erreichen.

Mit über 27.000 Einwohnern und rund 30.000 Arbeitsplätzen ist Neckarsulm die größte und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn und ein Mittelzentrum in der Region Heilbronn-Franken sowie der äußeren Metropolregion Stuttgart.

## Ausstattung Beschreibung

Bauweise: Massivbauweise

Grundstück: Straßenniveau, rechteckig mit 635 m<sup>2</sup>

Fassade: Putz-Außenfassade

Dach: Dachziegeleindeckung (von ca. 1985)

Fenster: Kunststofffenster mit Isoverglasung

Haustüre: in Holz und Glas

Innentüren: Furnierholztüren

Boden: Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich

Treppen: Holztreppe

Heizung: Öl-Zentralheizung

Parken: 1 Garage und 2 Stellplätze

Elektrische Versorgung: Telefonanschluss, Kabelanschluss (Breitband)

Zustand: dem Baujahr entsprechend

Etagen:

UG - ca. 69,06 m<sup>2</sup>

EG - ca. 82,66 m<sup>2</sup> Wohnen auf einer Ebene und Garagenanbau mit ca. 47,64 m<sup>2</sup>

OG - ca. 59,55 m<sup>2</sup>

DG - ca. 9,04 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Garten & Balkon: Süd-West-Ausrichtung

Keller: Hobbyraum, Werkstatt, Gewölbekeller, Waschküche, Öltankraum



Außenansicht I



Außenansicht II



Garten I | EG



Garten II | EG



Garten III | EG



Garten IV | EG



Essbereich | EG



Wohnbereich | EG



Küche | EG



Schlafzimmer I | EG



Badezimmer | EG



Schlafzimmer II | OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

UG



Exposéplan, nicht maßstäblich

EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

DG



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← Focus Top Immobilien Makler 2022  
Stolz-Platzierung bei Focus in der Kategorie  
"Top-Immobilien Makler" auch in diesem Jahr



Frankfurter Allgemeine Zeitung  
Preisträger der Frankfurter Allgemeinen  
Zeitung für Innovationen im Bereich  
„Immobilien-Marketing & Vertrieb“



Rules of Conduct  
Chartered and verified Member of the  
Royal Institution of Chartered Surveyors  
(London)



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← IHK Heilbronn-Franken  
Langjähriger Dozent der IHK Heilbronn-  
Franken



Immobilienverband Deutschland  
gegründete Mitgliedschaft im Immobilienverband  
Deutschland ivd



European Business School  
Extracurriculäres Mitglied der Immobilien-  
Akademie der privaten Universität European  
Business School



### Haftungsausschluss

Die Werner Wohnimmobilien GmbH kann für die Richtigkeit der dargestellten Zahlen, Daten, Fakten und Inhalte generell keine Haftung übernehmen. Die in diesem Exposé dargestellten Inhalte wurden nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und für Sie zusammengestellt. Sie beruhen auf den Angaben der Verkäufer und auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!



Objekt: 535

# **Raumwunder für Großfamilien: EFH in Kirchartd-Bestlage: 306 m<sup>2</sup> Wfl. mit ELW & 969 m<sup>2</sup> Traumgrundstück**

Einfamilienhaus, Kirchartd

529.000,00 €

Maklergruppe Werner Immobilien  
Neckarturm, Bahnhofstr. 1  
74072 Heilbronn

Tel.: +49(7131) 390850

[anfragen@wernerimmobilien.com](mailto:anfragen@wernerimmobilien.com)  
[www.wernerimmobilien.com](http://www.wernerimmobilien.com)

## Daten

<b>externe Objnr</b>	535
<b>PLZ</b>	74912
<b>Ort</b>	Kirchartd
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	529.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	4,17 % inkl. MwSt.

## Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses frei stehende Einfamilienhaus in Kirchartd bietet Ihnen ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Komfort, Idylle und einer guten Infrastruktur. Gelegen in einer familienfreundlichen und begehrten Wohngegend, ermöglicht es Ihnen, Ihren Alltag in vollen Zügen zu genießen.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 306,56 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 75,12 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss verteilt sich auf die Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Küche und Esszimmer sowie einem Vorratsraum. Die Etage lässt sich durch die praktische Nutzungsgegebenheit der Räume somit auch als barrierefreien Wohnraum auf einer Ebene ausweisen. Darüber hinaus kann das OG sowie GG bequem mithilfe des eingebauten Treppen-Lifts erreicht werden. Ein Highlight der Immobilie ist die Verbundenheit des großzügigen Wohnbereichs sowie des geräumigen Schlafzimmers durch den voll-überdachten West-Balkon. Dieser erstreckt sich über einer Fläche von ca. 25,38 m<sup>2</sup>. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Blick auf den idyllischen Garten schweifen lassen.

Das Obergeschoss beinhaltet insgesamt vier weitere Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie individuellen Raum für Privatsphäre und Entfaltung bieten. Es können daraus Kinderzimmer, Gästezimmer oder (Home-Office-) Arbeitszimmer gestaltet werden. Ihrem Nutzungsbedarf sind hier keine Grenzen gesetzt.

Ebenso befindet sich auf dieser Etage noch ein weiteres Badezimmer für Ihre tägliche Routine. Eines der vier Schlafzimmer hält ebenfalls einen Zugang zum zweiten Balkon des Hauses bereit. Dieser ist ca. 14,44 m<sup>2</sup> groß und lädt zum Verweilen mit einer Tasse Kaffee oder einem guten Buch ein. Hinzukommend können Sie dabei den herrlichen Weitblick in die Ferne über Kirchartd hinweg wandern lassen.

Im Gartengeschoss erwartet Sie eine besondere Überraschung. Es besteht die Möglichkeit aus dieser Etage eine Einliegerwohnung zu gestalten, da diese ein Wohnbereich, ein Badezimmer sowie eine Küche aufweist. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft eine nahtlose Verbindung zum Außenbereich und ermöglicht Ihnen entspannte

Stunden im Freien. Ob als separate Einheit für Gäste oder als Rückzugsort für Familienmitglieder, die Ihre Privatsphäre schätzen - diese zusätzliche Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten mit Westausrichtung ist ein weiteres Highlight dieses Anwesens. Hier können Sie in Ruhe die Sonne genießen, Ihre eigenen Gemüsepflanzen anbauen oder einfach nur die grüne Umgebung bewundern. Ein besonderes Merkmal des Gartens ist die vorhandene Wasserzisterne für die Gartenbewässerung. Dies ermöglicht Ihnen eine nachhaltige Nutzung und verspricht eine gute Reserve.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Einzelgarage sowie zwei davor liegende Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlicher Stauraum findet sich in der Unterkellerung der Garage.

Der Zustand des Hauses ist äußerst gepflegt, sodass Sie sich ohne aufwändige Renovierungsarbeiten sofort wohlfühlen können.

Im Ganzen bietet Ihnen dieses frei stehende Einfamilienhaus ein vielseitiges Raumangebot, eine ruhige, familiäre Lage und eine gute Infrastruktur. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Gemeinde Kirchartd besteht aus mehreren Ortsteilen, darunter Kirchartd selbst, Berwangen und Bockschaft. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ländliche und idyllische Umgebung aus, die von Feldern, Wiesen und Wäldern geprägt ist. Die Landschaft lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet einen erholsamen Rückzugsort fernab vom städtischen Trubel.

Kirchartd liegt in der Nähe der Autobahnanschluss A6, die eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen in Deutschland ist. Die A6 verläuft von der französischen Grenze bei Saarbrücken über Mannheim und Heilbronn bis nach Tschechien. Die Autobahn ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte und Wirtschaftszentren in der

Umgebung wie Heilbronn, Mannheim, Karlsruhe, aber auch Bad Rappenau, Bad Wimpfen, Sinsheim oder Eppingen. Dadurch ergeben sich, vor allem für Pendler, gute Möglichkeiten für Arbeitswege und geschäftliche Aktivitäten.

Kirchardt hat eine gut ausgebaute Infrastruktur und bietet ihren Einwohnern eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen. Dazu gehören unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen.

Kulturell hat Kirchardt einiges zu bieten. Es gibt verschiedene Vereine und Organisationen, die ein breites Spektrum an Aktivitäten und Veranstaltungen anbieten, von sportlichen Aktivitäten über kulturelle Events bis hin zu traditionellen Festen. Dadurch entsteht ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl und es gibt zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kirchardt als Wohnort beschreibt eine attraktive Gemeinde, die sowohl für Familien als auch für Natur- und Kulturliebhaber geeignet ist. Mit ihrer malerischen Umgebung, ihrer verkehrsgünstigen Infrastruktur einschließlich des Autobahnanschlusses und ihrem vielfältigen Freizeitangebot bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität für ihre Bewohner.

## **Ausstattung Beschreibung**

Bauweise: Massivbauweise

Grundstück: frei stehend

Fassade: Putz-Außenfassade

Dach: Welleternit, Satteldach in Holzkonstruktion

Fenster: Holzfenster mit Zweifach-Isoverglasung (Baujahr: 1979)

Haustüre: in Aluminium mit Glasbereich

Innentüren: Furnierholztüren

Boden: Fliesen, Teppich, Laminat und Naturstein

Treppen: Natursteintreppen

Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr: 2006)

Warmwassererzeugung: zentral, Solarthermie

Elektrische Versorgung: Türsprechanlage, Kabelanschluss

Telefonanschluss und Internetanschluss (Glasfaser ist noch nicht vorhanden)

Zustand: sehr gepflegt

Zimmer: 8 (GG: Wohnzimmer; EG: Schlaf-/Ess-/Wohnzimmer; OG: 4 Schlafzimmer)

Etagen:

-Wohnfläche: GG: 74,19 m<sup>2</sup> | EG: ca. 120,66 m<sup>2</sup> | OG: ca. 111,71 m<sup>2</sup>

-Nutzfläche: GG: ca. 75,12 m<sup>2</sup>

Balkon EG überdacht: ca. 12,69 m<sup>2</sup> (zu 50 % angerechnet)

Balkon OG nicht überdacht: ca. 3,61 m<sup>2</sup> (zu 25 % angerechnet)

Garten & Terrasse: West-Ausrichtung; Wasserzisterne für Gartenbewässerung

Parken: großzügige Einzelgarage und 2 davor liegende Stellplätze

Keller: Wohnbereich/Hobbyraum; Küche; Badezimmer/Waschküche; 2 Abstellräume und 1 Heizungsraum

Unterkellerung der Garage: 1 Abstellraum



Außenansicht I



Außenansicht II



Außenansicht III



Terrasse | GG



Garten | GG



Garten | GG



Garten | GG



Garten | GG



Wohnzimmer | EG



Esszimmer | EG



Küche | EG



Schlafzimmer | EG



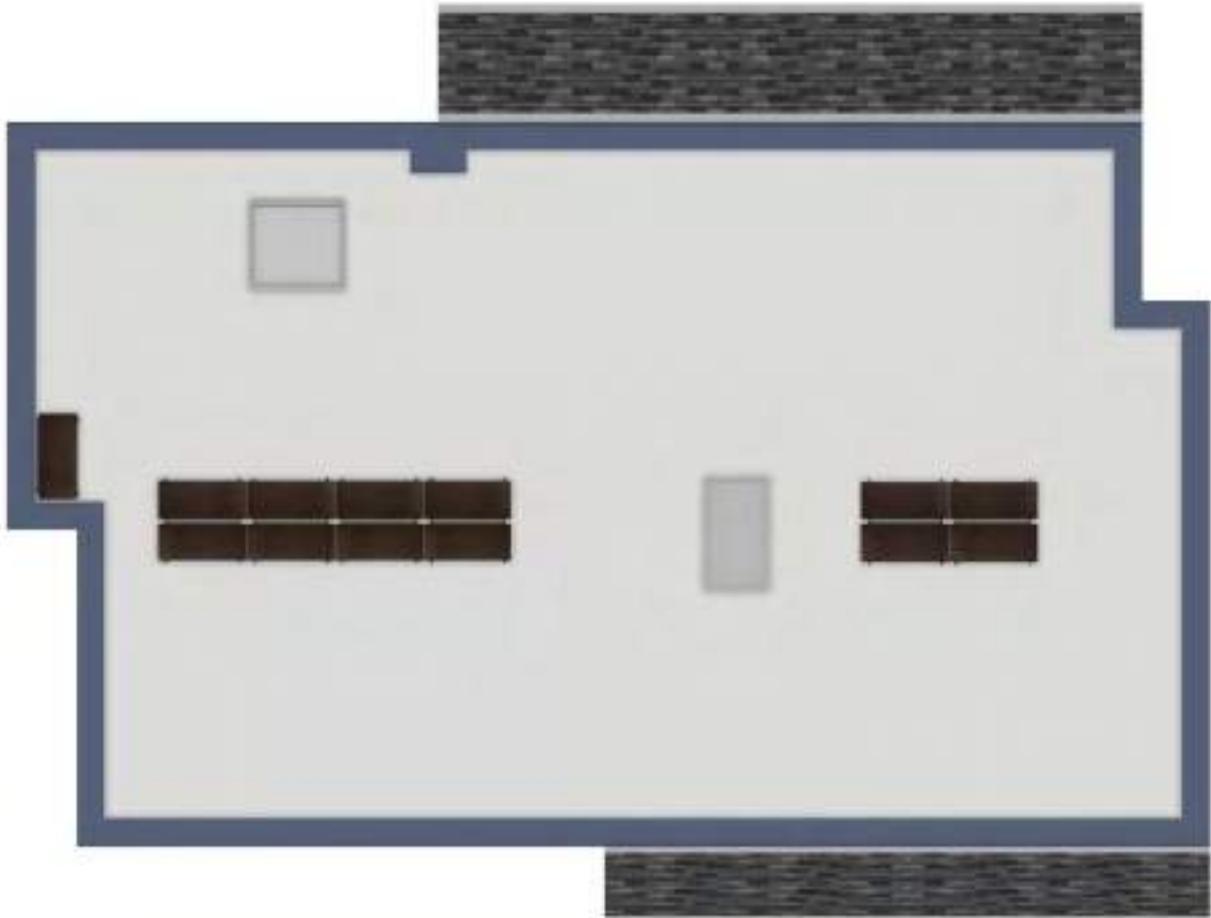
Grundriss GG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← Focus Top Immobilien Makler 2022  
 Beste Platzierung bei Focus in der Kategorie  
 "Top-Immobilien Makler" auch in diesem Jahr



Frankfurter Allgemeine Zeitung  
 Preisträger der Frankfurter Allgemeinen  
 Zeitung für Innovationen im Bereich  
 „Immobilien-Marketing & Vertrieb“



Rules of Conduct  
 Chartered and regulated Member of the  
 Royal Institution of Chartered Surveyors  
 (London)



Auszeichnungen

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS. UND WIRD AUSGEZEICHNET.



← IHK Heilbronn-Franken  
 Langjähriger Dozent der IHK Heilbronn-  
 Franken



Immobilienverband Deutschland  
 Anglierte Mitgliedschaft im Immobilienverband  
 Deutschland (ivd)



European Business School  
 Externes Mitglied der Immobilien-  
 Akademie der privaten Universität European  
 Business School



### Haftungsausschluss

Die Werner Wohnimmobilien GmbH kann für die Richtigkeit der dargestellten Zahlen, Daten, Fakten und Inhalte generell keine Haftung übernehmen. Die in diesem Exposé dargestellten Inhalte wurden nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und für Sie zusammengestellt. Sie beruhen auf den Angaben der Verkäufer und auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für versehentlich unrichtige oder unvollständige Prospektangaben ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!



Objekt: 536

**Atemberaubender  
Neckar Blick:  
repräsentative 4,5-Zi.,  
120 m<sup>2</sup>, Aufzug, 2  
Balkone, in bester  
Wohnlage!**

Etagenwohnung, Heilbronn

Verkauf durch Werner Immobilien  
Neckarturm, Bahnhofstr. 1  
74072 Heilbronn

Tel.: +49(7131) 390850

[anfragen@wernerimmobilien.com](mailto:anfragen@wernerimmobilien.com)  
[www.wernerimmobilien.com](http://www.wernerimmobilien.com)

## Daten

externe Objnr	536
PLZ	74074
Ort	Heilbronn
Land	Deutschland
Kaufpreis	398.000,00 €
Außen-Provision	4,17 % inkl. MwSt.