

Untereisesheim – Untereisesheim

# Helle 3-Zimmer Wohnung mit schöner Galerie plus Galeriezimmer, EBK und TG-Stellplatz

Objektnummer: 24188094



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188094
Wohnfläche	ca. 76,99 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Galerie
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

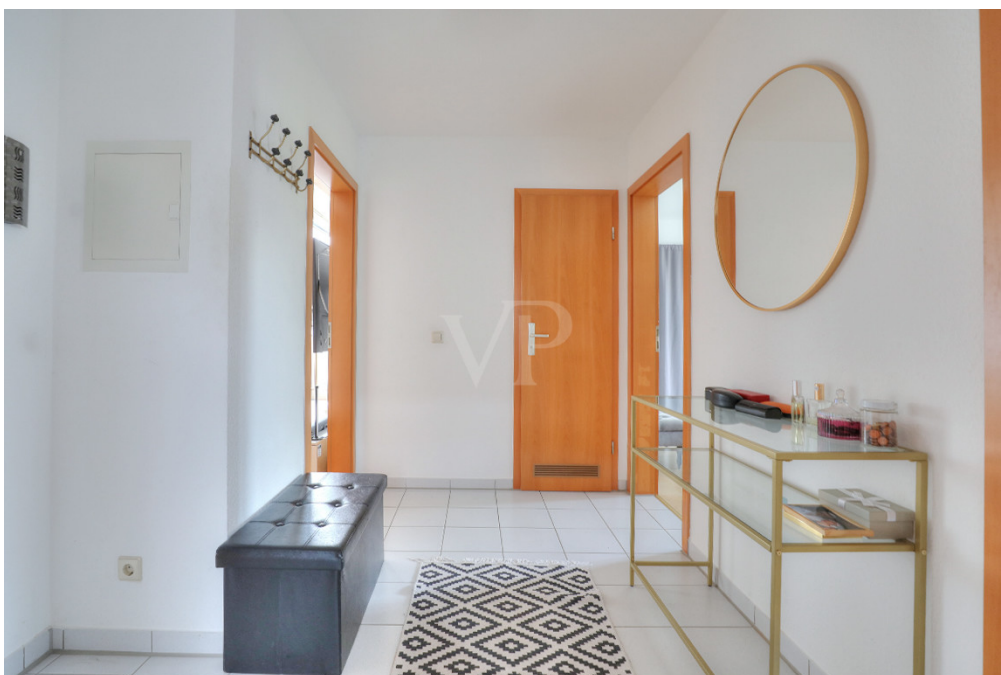
Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

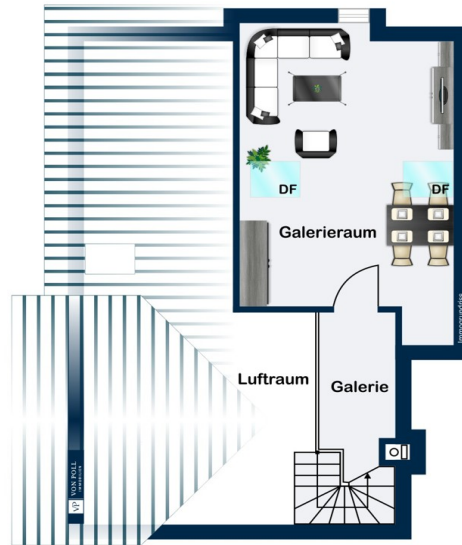
## Die Immobilie



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Ein erster Eindruck

Helle 3-Zimmer Wohnung mit schöner Galerie plus Galeriezimmer, EBK und TG-Stellplatz. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteien Hauses und erstreckt sich mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Ebenen plus West-Balkon. Über den geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet, erreichen Sie alle Räumlichkeiten der unteren Ebene. Hier steht Ihnen ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Das separate WC befindet sich direkt gegenüber. Das ca. 12 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer und das ca. 19 m<sup>2</sup> Kinderzimmer, welches sich auch gut als Gäste- oder Ankleidezimmer eignet, wird ihr persönlicher Rückzugsort. Blickfang der Wohnung ist der gemütliche ca. 23 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront und dem ca. 8 m<sup>2</sup> großem Balkon in West-Ausrichtung. Die praktische, voll ausgestattete Einbauküche schließt sich direkt an und bietet ausreichend Stauraum und Platz zum Kochen Ihrer Lieblingsgerichte. Über die offene Holzterasse gelangen Sie ins Dachgeschoss der Wohnung. Von der schnuckligen Galerie haben sie einen schönen Blick in den offenen Wohn-/Essbereich. Der ca. 14 m<sup>2</sup> große zusätzliche Galerieraum kann nach Ihren Vorstellungen und Wünschen gestaltet und zum Beispiel als Lese- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der klassische Abstellraum, sowie der Fahrradraum, Trockenraum und Mülleimerraum für die Hausgemeinschaft. Der Tiefgaragenplatz ist im Preis inkludiert – rufen Sie uns gerne für weitere Informationen an!

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Ausstattung und Details

- EBK
- Offener Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront und elektrischen Außenrollos
- Balkon (West-Ausrichtung)
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne/Dusche + separates WC
- Galerie + Galeriezimmer mit zusätzlichen ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Keller mit Fenster
- 1x TG-Stellplatz



Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Alles zum Standort

Untereisesheim mit ca. 4.200 Einwohnern verbindet städtische Infrastruktur mit ländlichem Flair. Die Nahversorgung ist durch, drei Bäckereien, ein Metzger und eine Apotheke gewährleistet. Eine Grundschule und zwei Kindertageseinrichtungen gehören ebenfalls zum Ort, wie vielseitige Vereins- und Naherholungsangebote (Pfadfinder, Anglerfreunde, freiwillige Feuerwehr, Fußball-, Tischtennis, Volleyball- und Turnvereine, und vieles mehr!). Zudem überzeugt Untereisesheim durch seine Lage: Direkt an der L110 gelegen, befindet sich die Autobahn A 6 (Mannheim/Stuttgart) in unmittelbarer Nähe. Die Städte Neckarsulm (ca. 4 km), Bad Wimpfen mit seiner neuen LIDL Duetschland Zentrale (ca. 6 km) und Heilbronn (ca. 10 km) sind ebenfalls sehr schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188094 - 74257 Untereisesheim – Untereisesheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)