



Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Aussichtslage mit 2 Balkonen und TG-Platz in Öhringen

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
04 61278SLY

Objektnr.

 2004

Baujahr

 84 m²

Wohnfläche

 3

Zimmer

Die Immobilie

Diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84m² Wohnfläche und zwei Balkonen (Nr.13, MEA 55/1.000) befindet sich im 1. Obergeschoß eines 2004 erbauten 8-Familienhauses. Zu dieser Wohnanlage gehört ein zweites Gebäude mit 9 Wohneinheiten, diese werden gemeinsam verwaltet. Erbaut auf einem ca. 1946 m² großen Grundstück vom bekannten Öhringer Bauträger DS Wohnbau. Sehr positiv ist auch zu erwähnen, wie gepflegt und ordentlich das Treppenhaus und alle weiteren gemeinsamen Räumlichkeiten sind. Helle Räume mit großzügigen Fenstern und eine attraktive Ausstattung schaffen ein sehr angenehmes Wohngefühl. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet. Ein großer überdachter Balkon in Südlage bietet eine schöne Aussicht und auf über 12 m² reichlich Platz für Ihre freie Zeit. Ein zweiter Balkon befindet sich am Schlafzimmer. Das helle Tageslichtbad ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und Duschkabine ausgestattet, das WC ist idealerweise separat gehalten. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet (Spülmaschine und Kühlschrank vor ca. 3 Jahren erneuert); praktisch und durchdacht ist auch der vorhandene Abstellraum in der Wohnung. Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch einen Keller und einen Stellplatz in der Tiefgarage (Nr.31, MEA 5/1.000). Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 beziehbar.

Flächen

Wohnfläche	84,2 m ²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	1
Stellplatzart	Tiefgarage
TG-Stellplätze	1
Balkone	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab

01.01.2027

Ausstattung

- 1 großer und überdachter Balkon in Südlage
- 1 Balkon in Nordlage
- Laminat- und Fliesenboden
- Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Duschkabine und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Waschbecken
- Deckenhöhe 2,37 m
- Einbauküche mit Backofen/Herd, Abluftesse, Spülmaschine, Kühlschrank
- Abstellraum in der Wohnung
- Fenster in Kunststoff mit Wärmeschutzglas (k1,3 W/m²K)
- Fenster mit abschließbaren Oliven, Rollläden
- Innentüren, glatte Holztüren Buche furniert
- ansprechendes gepflegte Treppenhaus mit Granitböden
- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Hausmeisterservice
- Tiefgaragenplatz Nr. 31 (Höhe 2,06 m, Tiefe 5,47 m, Breite 2,75 m)
- Tiefgaragensor mit Funköffner
- Fahrradraum in der Tiefgarage
- Kabelanschluss
- Glasfaser liegt bereits in der Wohnung
- Keller (Nr. 13)
- Trockenraum
- Hausgeld 251,53 inkl. 78,53 Rücklagenzuführung
- Rücklagen zum 31.12.2025: auf die WE 3.283,84
- Jahresgrundsteuer 126,96

Heizungsart	Zentralheizung
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Einbauküche

- ✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Das Gebäude befindet sich in ruhiger Aussichtslage eines gewachsenen Wohngebietes, zentrumsnah in der Kernstadt von Öhringen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 900 m und der Öhringer Hauptbahnhof in 1,1 km Entfernung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso in Kürze, auch fußläufig erreichbar. Der nächste Kindergarten ist nur ca. 800 m entfernt, ebenso befinden sich Grundschule sowie weiterführende Schulen ganz in der Nähe.

Mit über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Öhringen die größte Stadt im Hohenlohekreis. Öhringen steht für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Bildungseinrichtungen, Familienfreundlichkeit, attraktiven Arbeitsplätzen, innovativer Wirtschaft und einer lebendigen Innenstadt. Das Herzstück der Stadt bilden die beeindruckende Stiftskirche und das Renaissance-Schloss am historischen Marktplatz sowie der Hofgarten als grüne Oase. Die Stadt bietet ein vielfältiges Einkaufsangebot und lokale Gastronomie. Zudem laden die umliegenden Teilorte mit ihrer reizvollen Natur zu Aktivitäten wie Radfahren und Wandern ein.

Der Öhringer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Heilbronn-Crailsheim. Die Strecke wird von Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn bedient. Seit Mitte Dezember 2005 fährt auf dieser Strecke die Stadtbahnlinie S4 nach Heilbronn und Karlsruhe. Der Abschnitt Heilbronn – Öhringen-Cappel wird gemeinsam von der S4 der Stadtbahn Karlsruhe (bzw. Stadtbahn Heilbronn) befahren. Die Regionalexpresslinie Heilbronn-Crailsheim wird von Zügen der Westfrankenbahn befahren.

Preise

Kaufpreis	345.000 €
Hausgeld	251,53 €
Käuferprovision	3,0% inkl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	14.12.2027
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	54 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Erdgas H
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr (Energieausweis)	2004
Energieausweis-Ausstellungsdatum	14.12.2017
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen

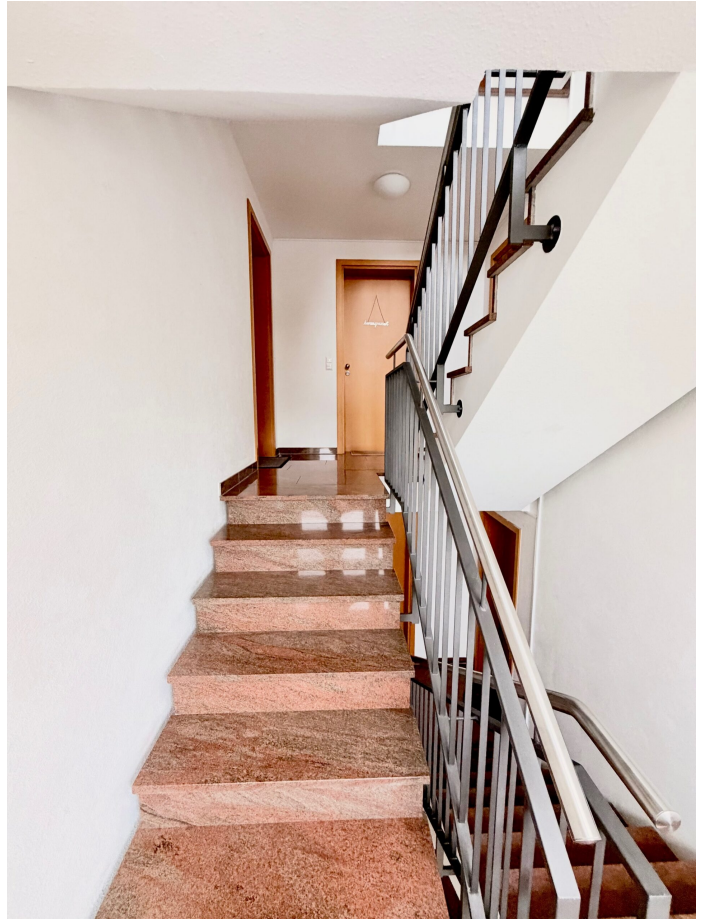












Grundrisse



Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**