

<b>OBJEKT</b>	<b>EDLES EINFAMILIENHAUS MIT MODERNEM AMBIENTE</b>
<b>LAGE</b>	Bad Friedrichshall
<b>BAUJAHR</b>	1968 / 1994
<b>WOHNFLÄCHE</b>	ca. 210 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>
<b>GRUNDSTÜCK</b>	7,39 ar
<b>KAUFPREIS</b>	690.000,- €
<b>AUFTEILUNG</b>	<b>UG</b> Werkraum, 2 x Keller, Heizung, Tankraum <b>EG</b> Garderobe, Gäste-WC, große halboffene Küche mit angrenzendem HWraum, Essbereich, Wohnraum verbunden mit dem Kaminzimmer, große Terrasse <b>OG</b> Badezimmer, 2 x Kind, Gast, Eltern, Balkon
<b>AUSSTATTUNG</b>	Schieferböden, Feinsteinzeugfliesen, z.T., Teppichböden im privaten Bereich, elegante Holztreppe, weiße, moderne Lackmöbel im Badezimmer, Halogenleuchten, große Holzisofenster Elemente, komplette Einbauküche mit HW-Raum (baujahrtypisch), offener Kamin, Kachelofen
<b>HEIZUNG</b>	Öl-Zentral, Zentrale von 2019 ENERGIEBEDARF: 185 kWh/(m <sup>2</sup> a) z. T. Fußbodenheizung
<b>INFORMATION ZUR LAGE</b>	<b>KLASSE</b> - Urbanes Umfeld mit gewachsener Struktur, zentral gelegen und trotzdem ruhig. Ideal für Familien und Berufstätige – eine hervorragende Kombination.
<b>INFORMATION ZUM OBJEKT</b>	Mit einem ausgeprägten Gespür für Architektur wurde das Haus inklusive Anbaus, hochwertig und stilvoll mit edlen Naturmaterialien erneuert – und hat dadurch ein ganz eigenes, charakterstarkes Erscheinungsbild erhalten. Das moderne Badezimmer entspricht heutigen und zukünftigen Ansprüchen. Küche und Hauswirtschaftsraum lassen sich nach Ihren Wünschen öffnen und bieten Ihnen die Möglichkeit, eine neue, individuelle Raumlösung zu gestalten.

**Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Kachelofen sorgt zusätzlich für eine behagliche, wohlige Wärme.**

**Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen ein. Eine sehr großzügige Garage rundet dieses besondere Angebot ab.**

**HINWEIS**

**Wir bemühen uns alle Angaben im Exposé so vollständig wie möglich zu machen. Da wir jedoch auf die Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr dafür übernehmen.**

**BESICHTIGUNG**

**Besichtigungen gerne nach vorheriger Terminabsprache mit Frau Keppler unter 07131-279 6420 oder 0171-7501947**

**Unser Angebot ist ausschließlich für die uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt.**

**HONORAR**

**Bei Kauf berechnen wir dem Käufer das ortsübliche Nachweis- bzw. Vermittlungshonorar – zahlbar bei notarieller Beurkundung (3,57 % inkl. 19% ges. MwSt. aus dem Vertragswert).**

**HINWEIS**

**Wir sind auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler bzw. Doppelmakler im Sinne des § 654 BGB gegen Honorar tätig.**