

Elztal-Dallau: Schönes geräumiges Haus in sonniger Lage bietet viel Platz und neue Wohnideen



Objekttyp	Haus
Objektart	Mehrfamilienhaus
Ort	74834 Dallau
Preis	394.000,00 €

Kontaktperson

Herr Marko Winter
Winter Immobilien

Büro Am Sonnenrain 36
74821 Mosbach

Telefon: 06261/917654
Webseite: www.immobiliens-winter.net
E-Mail: marko-winter@web.de



Referenznummer: 1040-DAGRA

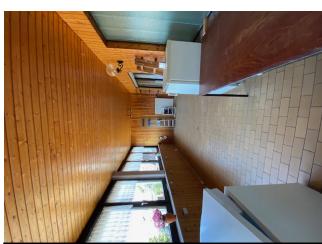
Wichtige Daten im Überblick

Gesamtfläche ca.	220.00 m ²
Grundstücksfläche ca.	670.00 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Einbauküche	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Keller	Ja
Garage	Ja
Stellplatz	Ja
Telefonanschluss	Ja
Heizungsart	Öl-Zentral
Objektzustand	gut
Baujahr	1980
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etage	3

**Objektbeschreibung**

Dieses 2-Familienhaus in einem ruhigen sonnigen Wohngebiet von Elztal-Dallau bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und neue Wohnideen.

Die Immobilie wurde 1980 mit einer Doppelgarage sowie einer nachträglichen Wohnwagen-Garage mit Überdachung auf einem Grundstück von ca. 670 qm erbaut. Die Garagen sind mit elektrischem Torantrieb ausgestattet. Vor dem Haus gibt es weitere Autostellplätze.



Über den Flur im Untergeschoss haben Sie Zugang zur Doppelgarage und zum Heizraum mit Tankraum und Technikraum/Lagerraum. Des Weiteren wurde hier neben einem Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss nachträglich ein großer Hobbyraum mit Küchenzeile sowie einem Bad mit WC errichtet.

Die Wohnfläche im Obergeschoss mit ca. 110 qm verteilt sich auf ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Küche mit Speisekammer und ein Esszimmer mit Garten-Anschluss



sowie einer Terrasse mit Markise für entspannte Sommerabende. Der schön angelegte Garten mit einem Gewächshaus bietet Platz zum Spielen für Kinder oder Haustiere. Auch der Bereich hinter dem Haus ist bepflanzt und es gibt hier einen Zugang zum überdachten Abstellraum über der Wohnwagengarage der auch für Gartengeräte oder als Holzlager verwendet werden kann. Im Wohnzimmer befindet sich ein stillgelegter offener Kamin.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum bietet. Zwei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer, eine Küche mit offenem Esszimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon mit einem wundervollen Ausblick runden diese Ebene ab.

Das Mietverhältnis der OG-Wohnung endet zum 31.12.2025; aktuelle Kaltmiete 850,- € für die OG-Wohnung.

Eine Kaltmiete inkl. Garagenstellplatz in Höhe von 420,-€ wird derzeit in der DG-Wohnung erzielt. Das Mietverhältnis besteht seit 01.09.2005.

Ausstattung

Im Haus befindet sich ein Treppenlift vom UG zum OG.

Die Bäder wurden modernisiert und das Bad im OG mit einer bodenbündigen Dusche ausgestattet.

Im Laufe der Jahre wurden mehrere Renovierungen durchgeführt.

U.a. wurden die Ölzentralheizung sowie die Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung erneuert.

Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und Loggia und Hobbyraum mit Heizkörpern.

Im OG könnte nach einer Kaminsanierung mit Holz zugeheizt werden.

Es liegt ein bedarfsoorientierter Energieausweis vor. Der Endenergiebedarf beträgt 114,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse D. Baujahr lt. Energieausweis 1980.

Lage

Das freistehende 2-Familienhaus liegt in einem sonnigen ruhigen Wohngebiet von Dallau.

Dallau ist der größte Ortsteil der Gemeinde Elztal nahe der Großen Kreisstadt Mosbach. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Apotheke, Ärzte und Therapeuten sind im Ort vorhanden ebenso wie ein Kindergarten und eine Grundschule. Dallau bietet ein reges Vereinsleben und allerlei Freizeitangebote.

Im Regionalverkehr gibt es eine Bushaltestelle sowie eine S-Bahn-Station der Bahnstrecke Neckarelz-Osterburken. Von diesen Endbahnhöfen bestehen Nah- und Fernverkehrsverbindungen Richtung Würzburg, Heidelberg, Mannheim, Heilbronn und Stuttgart.

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung Richtung Buchen / Osterburken und A81 sowie über Mosbach nach Heidelberg / Sinsheim / Heilbronn und A6.

Courage

zzgl. 3,57% aus Kaufpreis incl. 19% MwSt. Käuferprovision

