



Diese Einheit
DACHGESCHOSS + SPITZBODEN

ZUM VERKAUF · OBERE MAISONETTE IM 3-FAMILIENHAUS

Dachgeschoss-Maisonette

Gässlesweg 31 · 74254 Offenau

„Strategie bestimmt den Preis.“

I44

M² CA. WOHNFLÄCHE

4,5

ZIMMER

2

BÄDER + WC

2

BALKONE

A

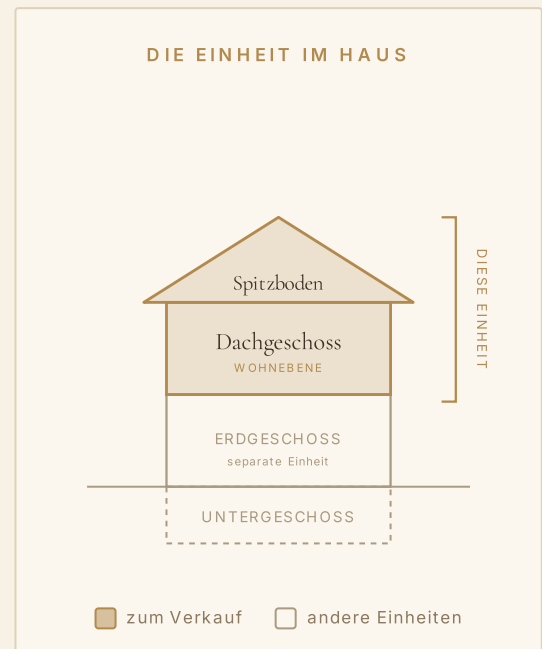
ENERGIEKLASSE

Maisonette über zwei Ebenen

Verkauft wird die **obere Maisonette** eines 2013 in massiver Bauweise errichteten, freistehenden Dreifamilienhauses – nicht das gesamte Gebäude. Die Wohnung verbindet zwei Ebenen: das Dachgeschoss mit ca. 103,61 m² und den ausgebauten Spitzboden mit weiteren ca. 40,53 m², zusammen ca. **144 m²**

Wohnfläche.

Helle Räume unter ruhigen Dachschrägen, zwei Bäder und zwei nach Westen ausgerichtete Balkone mit freiem Blick über die Felder prägen den Charakter. Die Einheit ist im Grundbuch eigenständig abgetrennt und wird **bezugsfrei** angeboten.



I44

M² WOHNFLÄCHE

4,5

ZIMMER

2013

BAUJAHR

2

BALKONE

A

ENERGIEKLASSE

Auf der Wohnebene gruppieren sich offener Wohn-/Essbereich, Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC um einen zentralen Flur. Der Spitzboden darüber bietet einen weiten, lichten Raum – ideal als Studio, Arbeits- oder Wohnbereich – ergänzt um ein zweites Bad mit Badewanne.

Auf einen Blick

KAUFPREIS

zzgl. Käuferprovision 2,5 % zzgl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig gem. Nachweis/Vermittlung**539.000 €**

OBJEKTART Dachgeschoss-Maisonette · Eigentumswohnung	EBENEN Dachgeschoss + ausgebauter Spitzboden
WOHNFLÄCHE (CA.) 144,14 m² · DG 103,61 + Spitzb. 40,53	ZIMMER 4,5
BAUJAHR · BAUWEISE 2013 · massiv	BEZUG sofort bezugsfrei (leerstehend)
MITEIGENTUMSANTEIL 459,923 / 1.000	HAUSGELD entfällt
STELLPLÄTZE 2 Außenstellplätze · inklusive	EINBAUKÜCHE im Kaufpreis enthalten
HEIZUNG Fußbodenheizung · Gas-Zentralheizung	ENERGIE Verbrauchsausweis · 48,4 kWh/(m²·a) · Klasse A

Flächen sind Circa-Werte laut Wohnflächenberechnung. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung.

Offen, hell, zum Wohlfühlen

Im Zentrum der Wohnung verbindet eine offene Holz-Stahl-Treppe die beiden Ebenen. Wohn- und Essbereich gehen fließend in die Einbauküche über und werden über große Fenster mit Tageslicht durchflutet.



WOHNEN · TREPPE ZUM SPITZBODEN



WOHN-/ESSBEREICH · OFFENE KÜCHE



KÜCHE · EINBAUKÜCHE INKLUSIVE

IMPRESSIONEN

Räume & Freiraum



WESTBALKON · BLICK ÜBER OFFENAU



SCHLAFZIMMER



ZWEITER BALKON · FREISITZ



ZWEITES SCHLAFZIMMER

FREIRAUM · WESTSEITE

Der Blick, der bleibt

Zwei Balkone mit zusammen rund 18 m² öffnen sich nach Westen – mit unverbautem Blick über die angrenzenden Felder. Der ideale Ort für den Abend.



Das Studio unterm Dach

Über eine interne Treppe erreichbar: ein weiter, offener Raum mit warmem Eiche-Laminat, ruhigen Dachschrägen und eigenem Bad – ideal als Arbeiten, Gästezimmer oder Rückzugsort.



STUDIO · SPITZBODEN



GALERIE · ZUM WOHNRAUM



BAD · SPITZBODEN

Zwei Bäder & ein Gäste-WC

Modern gefliest und hochwertig ausgestattet: ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche auf der Wohnebene, ein zweites Bad mit Badewanne im Spitzboden sowie ein separates Gäste-WC.



TAGESLICHTBAD · WANNE & DUSCHE



TAGESLICHTBAD · DETAIL



GÄSTE-WC

Raumaufstellung

RAUM	FLÄCHE (CA.)
DACHGESCHOSS · WOHNEBENE	
Wohnen	25,80 m ²
Essen / Flur	14,70 m ²
Küche	12,71 m ²
Elternzimmer	16,49 m ²
Kinderzimmer	16,49 m ²
Bad	9,41 m ²
Gäste-WC	1,78 m ²
Garderobe	3,94 m ²
Balkon I / Balkon II	10,19 / 7,87 m ²
SPITZBODEN · OBERE EBENE	
Studio / Arbeiten	48,69 m ²
Bad	10,43 m ²
Wohnfläche gesamt (ca.)	144,14 m²

Raumgrößen laut Grundriss (Grundflächen, Circa-Werte). Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – mit Anrechnung von Dachschrägen und anteiligen Balkonen – beträgt ca. 103,61 m² im Dachgeschoss und ca. 40,53 m² im Spitzboden. Maßgeblich ist die geprüfte Wohnflächenberechnung.



GÄSSLESWEG 31 · 74254 OFFENAU · 10

Ausstattung & Energie

Solide Substanz aus dem Baujahr 2013, kombiniert mit gutem Energiewert.
Einzelheiten sind vor Ort zu prüfen; maßgeblich sind Kaufvertrag, Teilungserklärung
und die Angaben des Eigentümers.

Massive Bauweise

Massivmauerwerk und Massivdecken, gedämmtes
Satteldach (33°) mit Ziegeln

Fußbodenheizung

über Buderus Gas-Zentralheizung (Gemeinschaftsanlage)

3-fach-Verglasung

Kunststofffenster mit Rollläden

Bodenbeläge

Fliesen im Dachgeschoss, Eiche-Laminat im Spitzboden

Zwei Bäder + Gäste-WC

Tageslichtbad im DG, zweites Bad mit Wanne im
Spitzboden

Einbauküche inklusive

moderne Einbauküche, im Kaufpreis enthalten

Zwei Balkone

Westausrichtung, zusammen ca. 18 m², freier Feldblick

2 Außenstellplätze

der Wohnung zugeordnet, inklusive · Kabel-/SAT-TV
vorhanden

ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsausweis

ENDENERGIEVERBRAUCH

48,4 kWh/(m²·a)

ENERGIETRÄGER · KLASSE

Erdgas · Effizienzklasse A

BAUJAHR · GÜLTIG BIS

2013 · 11.07.2031

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis nach GEG, Reg.-Nr. BW-2021-003726630) bezieht sich auf das Gesamtgebäude (freistehendes 3-Familienhaus).

Wohnen in Offenau

Offenau liegt mit rund 2.700 Einwohnern im Norden des Landkreises Heilbronn, unmittelbar am Neckar im Drei-Flüsse-Eck von Jagst, Kocher und Neckar. Das Haus steht in einem neueren Wohngebiet in ruhiger Lage nahe dem Bahnhof, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bahn & Verkehr

Neckartalbahn; Stadtbahn S41 nach Mosbach und Heilbronn; B27 in Ortsnähe

Schulen & Kinder

Grundschule und Kitas vor Ort; weiterführende Schulen in Bad Wimpfen und Bad Friedrichshall

Versorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Handwerk und Dienstleistung im Ort

Freizeit & Natur

Wandern und Radeln, Neckartal und Ausflugsschiffahrt

Nähe Bahnhof

fußläufige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Anbindung

schnell in Heilbronn, Mosbach und ins Neckartal



LUFTBILD · WOHLNAGE AM ORTSRAND VON OFFENAU

Eigennutzer & Kapitalanleger

FÜR EIGENNUTZER

Viel Raum auf zwei Ebenen

ca. 144 m², flexibel für Familien und Paare

Zwei Bäder

plus separates Gäste-WC

Zwei Balkone

West, freier Feldblick

Bezugsfrei

sofort einziehen, Küche inklusive

FÜR KAPITALANLEGER

Gepflegter Bestand

Baujahr 2013, massive Bauweise

Guter Energiewert

Effizienzklasse A – niedrige Nebenkosten

Eigene Einheit

im Grundbuch abgetrennt, eigenständig vermietbar

Solide Lage

Offenau am Neckar mit Bahnanschluss

SO BEGLEITET SIE PLAN A

01

Erstberatung

Bedarf und Ziele klären

02

Finanzierung

Konditionen und Förderung prüfen

03

Kaufabwicklung

Reservierung und Notartermin

04

Übergabe

Schlüssel und Begleitung

Die Einordnungen sind objektbezogen. Eine Garantie für Vermietbarkeit, Miethöhe oder Wertentwicklung ist damit nicht verbunden.

Finanzierung aus einer Hand

Plan A steht für Immobilien **und** Finanzierung. Auf Wunsch begleitet Sie derselbe Ansprechpartner auch bei der Finanzierung – schnell, unabhängig und mit einer belastbaren Einschätzung zur Machbarkeit.

Ein Ansprechpartner

Kauf und Finanzierung aufeinander abgestimmt – ohne Reibungsverluste

Unabhängiger Bankenvergleich

Konditionen zahlreicher Banken im Blick – passend zu Ihrer Situation

Auch ohne Eigenkapital möglich

Vollfinanzierung je nach Bonität und Objekt realisierbar

Fördermittel & Machbarkeit

KfW-/Landesförderung im Blick, schnelle Einschätzung Ihrer Möglichkeiten

IMMOBILIEN

•



•

FINANZIERUNG

aus einer Hand

Kostenlose Finanzierungsberatung – wir rechnen Ihre Möglichkeiten durch.

Ali Artun · 0173 6259429

Unverbindliche Information und keine Finanzierungszusage. Angebot und Konditionen sind abhängig von Bonität, Objekt und Marktlage; maßgeblich ist eine individuelle Beratung. Plan A ist Ansprechpartner für Verkauf und Finanzierung und weder Steuer- noch Rechtsberater.

Ihr Ansprechpartner

Plan A Immobilien & Finanzierung begleitet Sie bei der Auswahl der passenden Einheit, der individuellen Finanzierungsprüfung inklusive möglicher Förderprogramme sowie bei der Kaufabwicklung – als Ansprechpartner für Verkauf und Finanzierung.



Ali Artun · Plan A Immobilien & Finanzierung

Mosbacher Straße 75 · 74821 Mosbach

Telefon 0173 6259429 · WhatsApp · Termine nach Vereinbarung

info@plana-immobilien-finanzenzierung.com

plana-immobilie.com · Instagram @plana_immobilien_finanzenzierung

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer und aus den Vorunterlagen bereitgestellten Informationen; für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan, die geprüfte Wohnflächenberechnung und die dort vereinbarten Inhalte. Flächen sind Circa-Werte. Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Finanzierungs- und etwaige Renditeangaben sind unverbindliche Modellrechnungen und stellen keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung dar.