

# Exposé

## Maisonette in Heilbronn

**HN-Süd: 2-Zi., 95m<sup>2</sup>, Maisonetten Whg.!**



Objekt-Nr. OM-318472

### Maisonette

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aykut Sengöz

74074 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorab, es werden keine Anfragen beantwortet ohne Angaben zu den einziehenden Personen und zum beruflichen Stand!

Diese luxuriös ausgestattete 2 Zimmer Wohnung liegt im EG und 1.OG dieses 2001 angebauten Gebäudeteiles eines 4 Familienhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup>.

Sie erstreckt sich über zwei Etagen und ist sehr gut ausgestattet.

Im EG befindet sich die Küche mit komplett ausgestatteter, moderner Einbauküche und sämtlichen technischen Geräten.

Außerdem befindet sich dort der große Wohn-/Essbereich mit Granitbelag und Fußbodenheizung. Die bodentiefen Fensterflächen erzeugen Licht durchflutete Räume. Ein kleiner (Raucher-) Balkon ist vorhanden. Ebenso befinden sich auf der EG-Ebene das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Der derzeit geschlossene Treppenabgang zu einer vermieteten Einliegerwohnung kann als „Abstellfläche/Keller“ genutzt werden. Ein weiterer Keller ist nicht vorhanden.

Im 1.OG befindet sich das Luxusbad in Marmor, mit Whirlpool Badewanne, Einbaustrahlern, Einbauschränk und Dusche. Ein riesiges Schlafzimmer und ein weiterer Balkon runden dieses interessante Mietangebot ab. Das Schlafzimmer ist so groß, dass es bei Bedarf mit Hilfe von einem Regal oder einer Abtrennung, die Möglichkeit bietet einen „Home Office“ Platz oder ein Ankleidebereich einzurichten.

Die Nebenkosten werden als Pauschale abgerechnet und betragen monatlich € 210.-.

Darin enthalten sind sämtliche umlegbaren Nebenkosten, die Heizkosten und Wasserkosten.

Ein Stellplatz kann, aber muss nicht dazu gemietet werden (€ 50.-/Monat).

## Ausstattung

Die Wohnung ist luxuriös ausgestattet und erinnert etwas an ein kleines Reihenhäus. Als Bodenbelag wurde meist Granit oder hochwertige Fliesen verlegt. Die Türen sind in weiß Lack. Die Wände und Decken sind mit Rauputz verputzt. Ebenso wurden verschiedene Einbaustrahler eingebaut. Die Rollläden sind elektrisch. Satelliten TV.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhig und Zentral.

Stadtbus und gute Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Metzgerei und Bäckerei sind in Ihrer unmittelbaren Nähe.

In wenigen Fahrminuten oder 10 Gehminuten erreichen Sie die Heilbronner Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

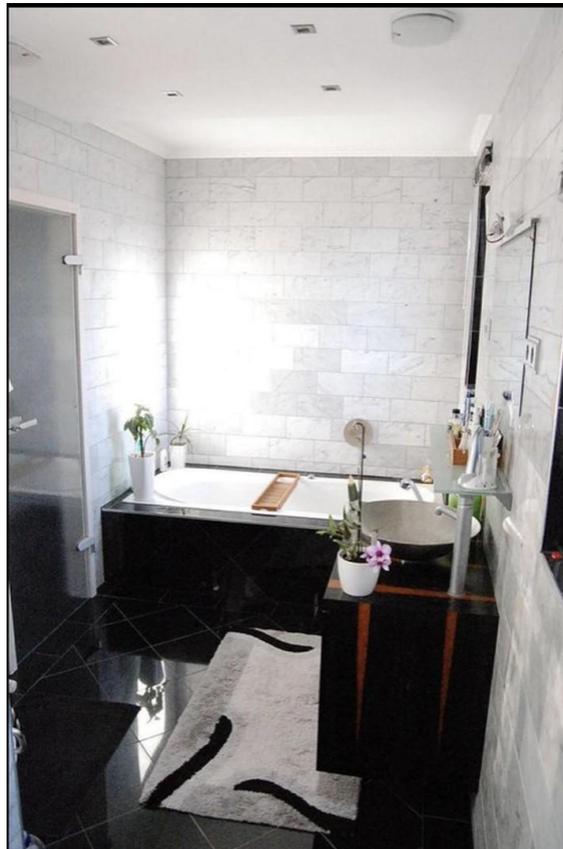


Wohn- und Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG

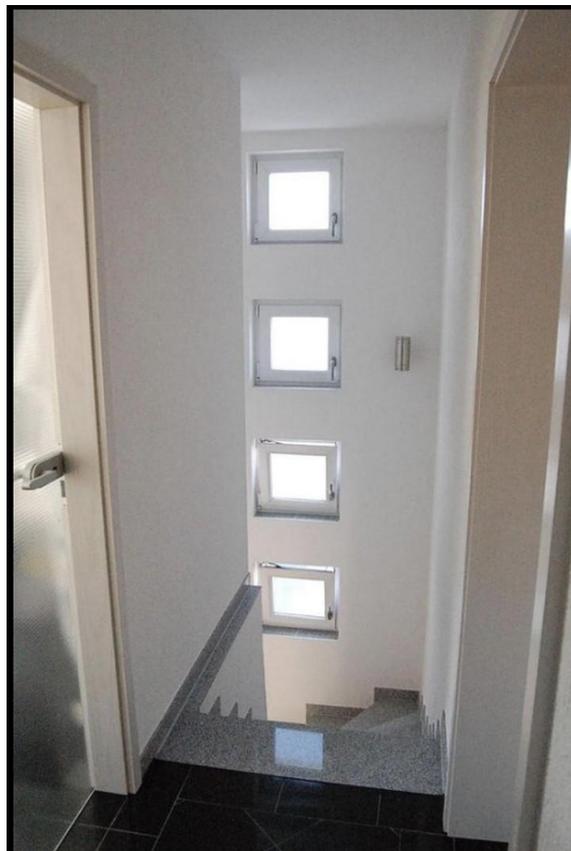


Bad 1.OG

# Exposé - Galerie

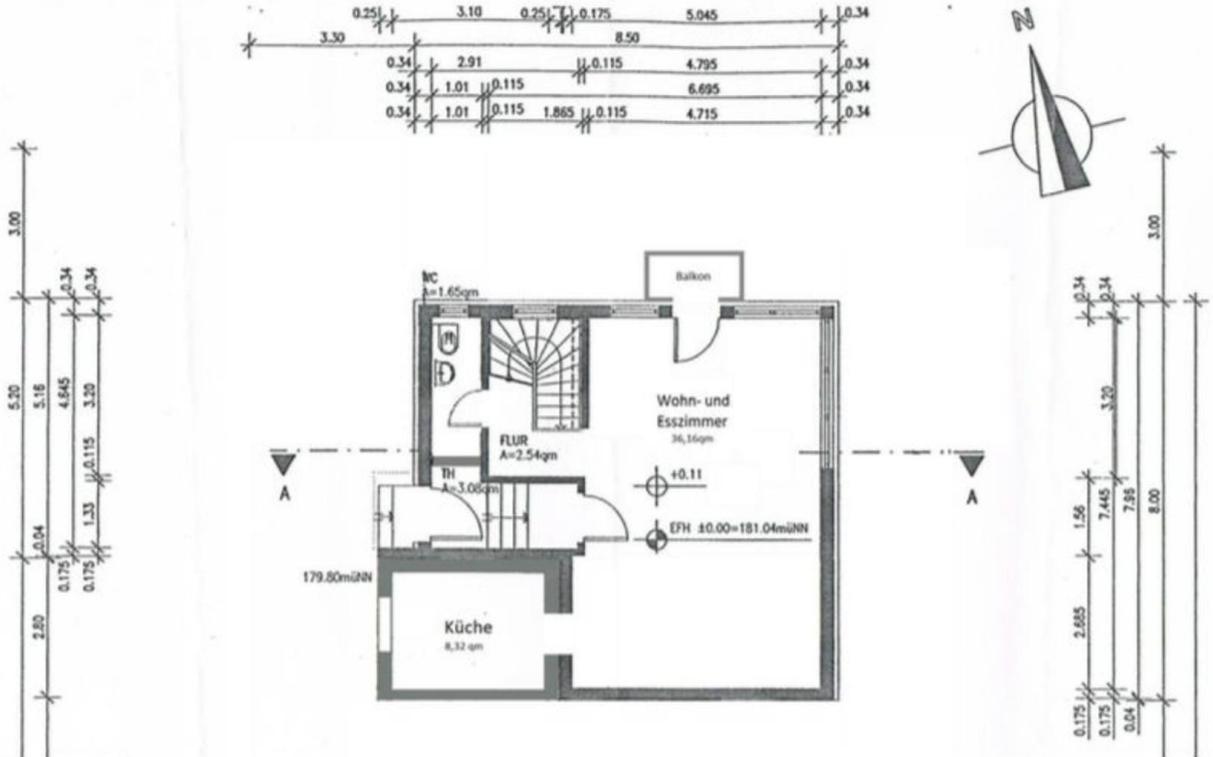


Schlafzimmer 1.OG

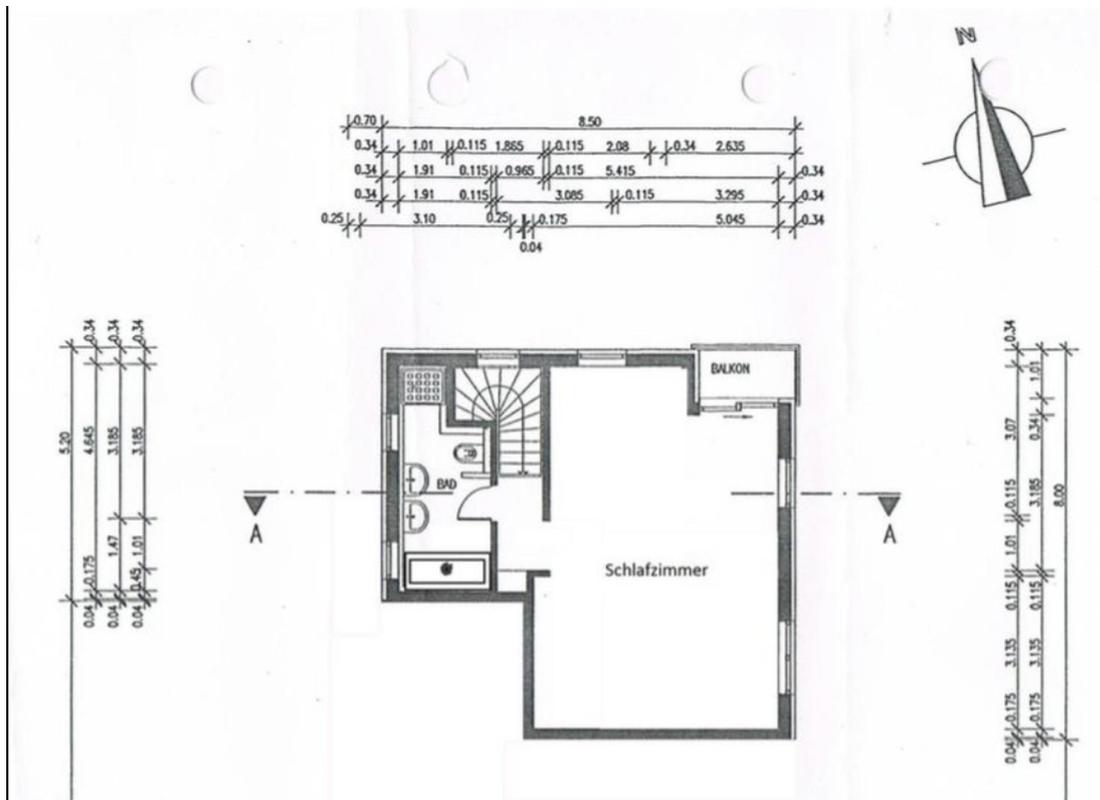


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1.OG