

Exposé

Erdgeschosswohnung in Heilbronn, Sontheim

Erstbezug nach Kernsanierung - EBK, Keller, Außen- & TG-Stellplatz, Balkon, Wintergarten



Objekt-Nr. **OM-321028**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Güldensteinstraße 91
74081 Heilbronn, Sontheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	90,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	13,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im fragten südlichen Stadtteil Heilbronn-Sontheim erwarten Sie ab Dezember zwei großzügige, kernsanierte Hochparterre-Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit angenehmer Nachbarschaft. Neben Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro, Wohnzimmer und separater Küche verfügen die beiden vielseitig nutzbaren Wohnungen über ein komplett neues Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinen-Anschluss. Die hochwertige neue Gestaltung der Wohnungen sorgt für ein frisches und stilvolles Wohnerlebnis. Zu beiden Wohnungen gehört jeweils ein Süd- und ein Nordbalkon.

Besonderheit der 3-Zimmer-Wohnung 45: Der Südbalkon ist verglast und damit ein lichtdurchfluteter und windgeschützter Bereich, ideal als Wintergarten und als privater Eingangsbereich direkt mit Zugang zum Außenstellplatz nutzbar.

Besonderheit der 4-Zimmer-Wohnung 49: Diese Wohnung verfügt über ein separates Gäste-WC und eine Abstellkammer, die mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss auch als Hauswirtschaftsraum geeignet ist.

Weitere Highlights zu beiden Wohnungen:

- Baujahr 1990, umfassend saniert: Neue Tapeten, frische Böden und komplett neu erstellte Sanitärräume schaffen eine Wohlfühlatmosphäre.
- Voll ausgestattete Küche: Die Küche ist modern ausgestattet und bietet großzügigen Stauraum – optimal für Hobbyköche.
- Zwei Balkone: Ein Nordbalkon mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet an heißen Tagen eine angenehme schattige Rückzugsmöglichkeit. Auf der Südseite können Sie im Wintergarten (Whg. 45) bzw. Balkon (Whg. 49) die Sonne genießen.
- Großzügiger Kellerraum: Jede Wohnung verfügt über einen großen abschließbaren Kellerraum.
- Tiefgaragenstellplatz: Bei Bedarf kann ein weiterer Stellplatz in der Tiefgarage angemietet werden.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Angaben zu Mietpreis, Kautions und Nebenkosten beziehen sich auf jeweils eine Wohneinheit.

Sie haben Interesse an einer der beiden Wohnungen?

Dann kontaktieren Sie uns bitte unter Angabe Ihrer Kontaktdaten (Telefon und E-Mail) und ersten Informationen zu Ihrer Person. Nach Erhalt Ihrer Anfrage senden wir Ihnen eine Mieter-Selbstauskunft zu, die Sie uns bitte ausgefüllt zurücksenden. Anschließend vergeben wir Besichtigungstermine.

Sie wollen sich darüber hinaus Ihre Nachbarn aussuchen? Dann machen Sie gerne Ihre interessierten Freunde, Bekannte oder Familie auf die besondere Gelegenheit aufmerksam und bringen Sie diese mit uns in Kontakt.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Lage

Die beiden Wohnungen liegen im beliebten Heilbronner Süd-Stadtteil Sontheim, der eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung bietet.

- Hochschule Heilbronn in unmittelbarer Nähe: Perfekt z.B. für Dozenten und Hochschulmitarbeitende.

- Gute Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

- Familienfreundlich: Ein kleiner Spielplatz befindet sich direkt im Innenhof. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls über kurze Distanz erreichbar.

- Erholung und Freizeit: Spazierwege am Neckar und grüne Freiflächen laden zu Freizeitaktivitäten und Entspannung ein.

- Exzellente Verkehrsanbindung: Dank guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie das Zentrum Heilbronn's schnell. Die Autobahnen A6 und A81 sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

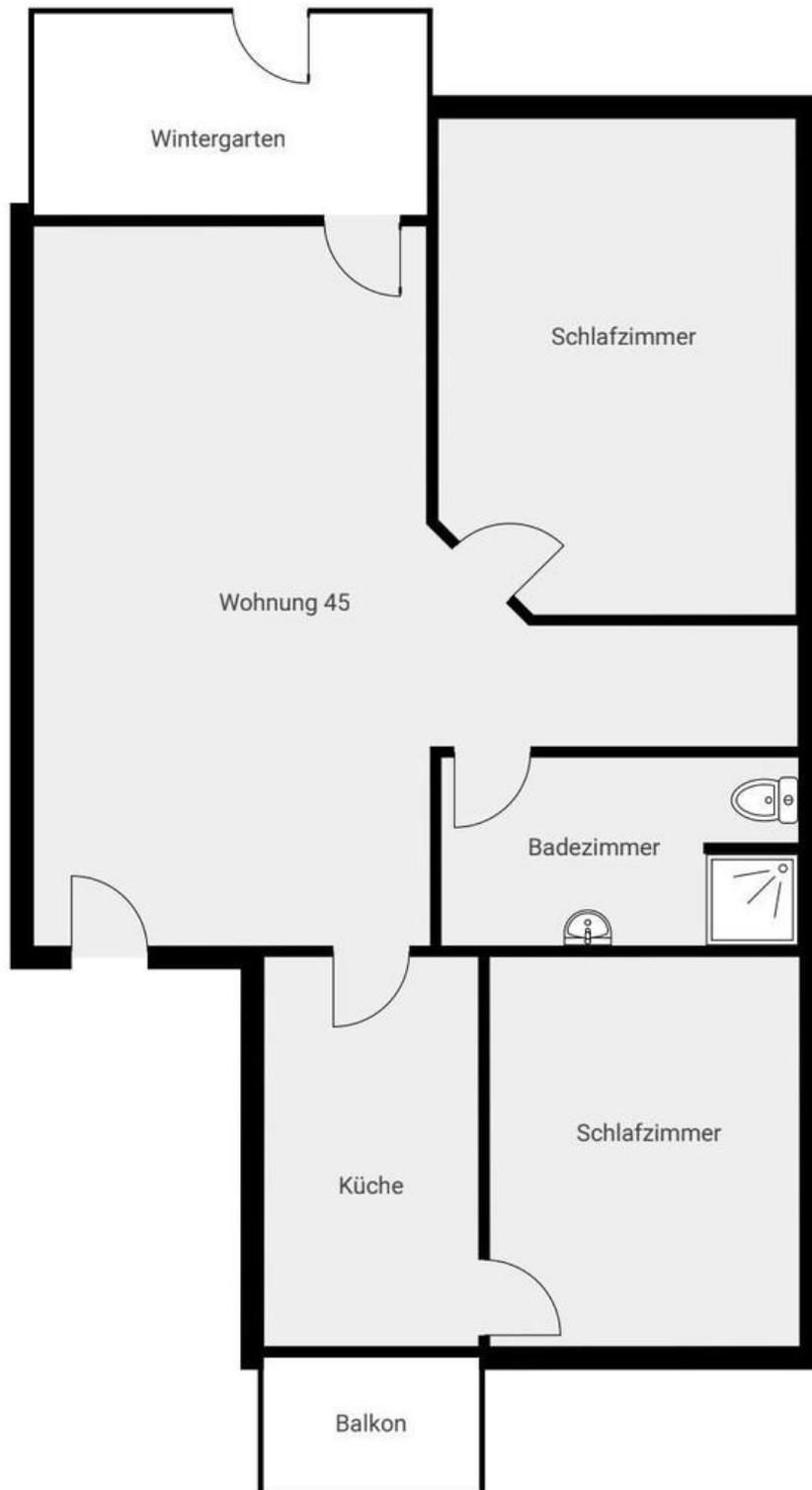
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

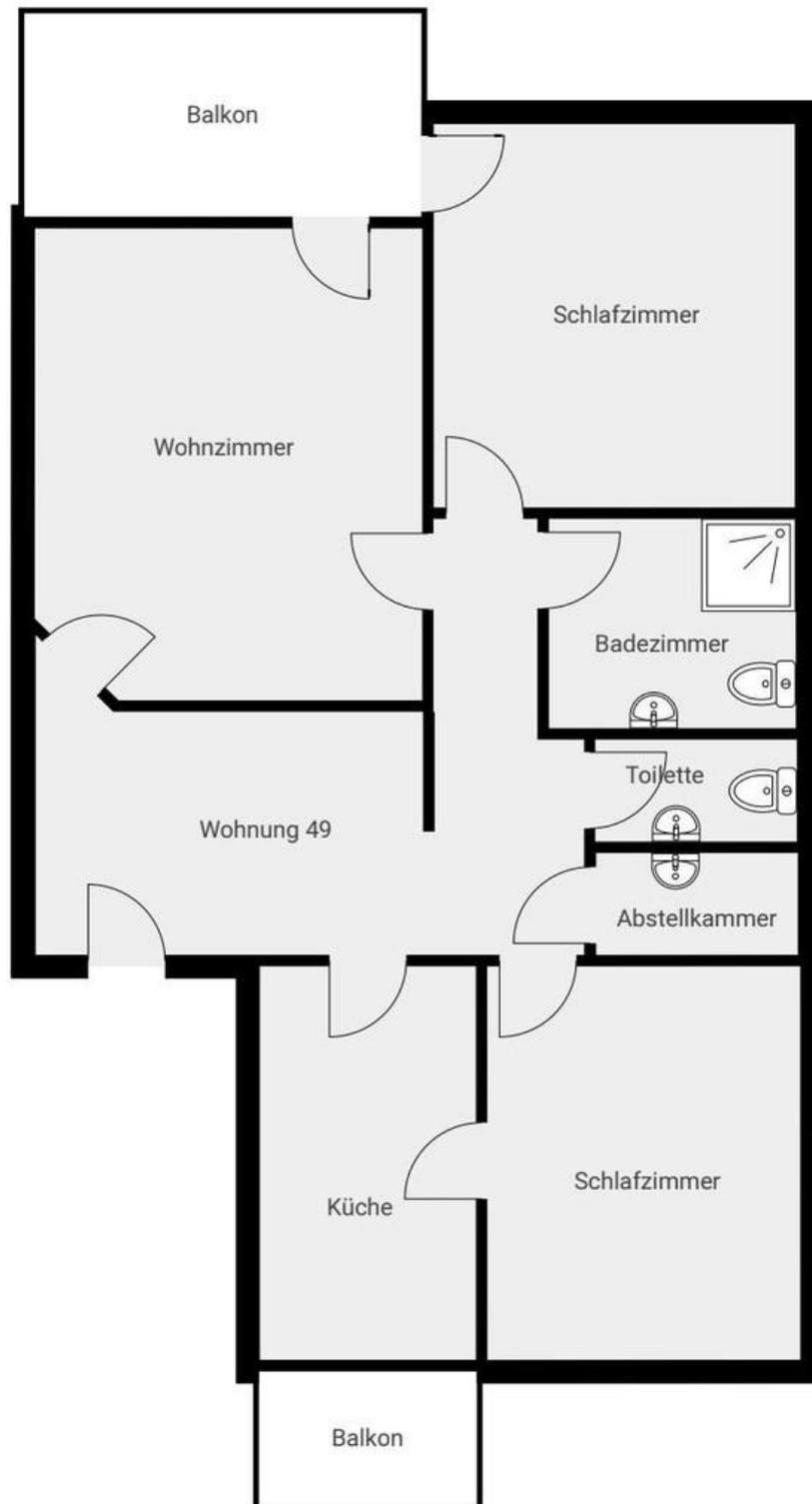
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 45

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 49