

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

**\*Provisionsfrei\* 3 -Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in Heilbronn Zentrum**



Objekt-Nr. OM-325812

### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
KVLB Services GmbH

74072 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine hervorragend geschnittene und geräumige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Heilbronn-Stadt präsentieren zu dürfen. Die Wohnung liegt im Hochparterre (7 Stufen) und bietet auf 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Die Highlights der Wohnung im Überblick:

**Wohnzimmer:** Das Herzstück der Wohnung ist das helle und großzügige Wohnzimmer. Große Fenster sorgen für einladendes Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Gästen.

**Süd-Balkon:** Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit Süd-Ausrichtung – ein idealer Ort für Ihre Morgenkaffees oder entspannte Abende im Freien.

**Küche mit Einbauküche:** Die Küche ist voll ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und Elektrogeräten. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre Kochideen zu verwirklichen. Der angrenzende Essbereich bietet Raum für gemeinsame Mahlzeiten oder lässt sich bei Bedarf in einen praktischen Arbeitsbereich umwandeln.

**Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank – Ihr persönlicher Rückzugsort.

**Badezimmer:** Das gepflegte Bad mit Badewanne lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC.

Weitere Pluspunkte:

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot mit enthalten.

Die Wohnung wurde im Frühjahr 2023 frisch gestrichen und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Fazit:

Diese 3-Zimmer-Wohnung vereint durchdachten Schnitt, Komfort und eine angenehme Lage in einer ruhigen Wohngegend von Heilbronn. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

## Ausstattung

- neu gestrichen
- ein Balkon lädt zum Relaxen ein
- Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Badewanne
- Laminatbodenbeläge in Eiche-Optik und Fliesen im Badezimmer + WC und Küche
- geräumiger Essbereich/ Arbeitsbereich für zusätzliches Wohnkomfort
- separate Abstellkammer für extra Stauraum von Vorräten/ Reinigungsutensilien etc.
- abschließbarer Kellerabtei
- gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum
- Hausmeisterservice ist vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Umgebung der Steinstraße überzeugt mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Spielplatz liegt quasi direkt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Familien.

Für Familien besonders praktisch: Kindergärten sind nur 200 Meter entfernt, Schulen erreichen Sie nach nur 400 Metern – alles bequem zu Fuß erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Die Autobahnen A6 und A81 sind mit dem Auto in nur 10–15 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Heilbronn selbst liegt etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart, direkt am Neckar. Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls in kurzer Entfernung bereit, sodass Sie auch ohne Auto bestens angebunden sind.

**Freizeit und Umgebung:**

Die nähere Umgebung bietet ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten. Ob Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Apotheken – alles ist bequem erreichbar. Nach nur 10 Gehminuten gelangen Sie ins Stadtzentrum, wo die Kilianskirche und der historische Marktplatz mit regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen und Märkten auf Sie warten.

Heilbronn bietet eine gelungene Mischung aus historischem Charme und moderner Architektur. Der Neckar und die umliegenden Weinberge laden zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein – sei es ein entspannter Spaziergang, eine Fahrradtour oder ein gemütliches Picknick.

**Fazit:**

Die Steinstraße vereint eine ruhige, familienfreundliche Lage mit einer ausgezeichneten Anbindung und einem vielfältigen Freizeitangebot. Hier lässt es sich hervorragend leben!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,04 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

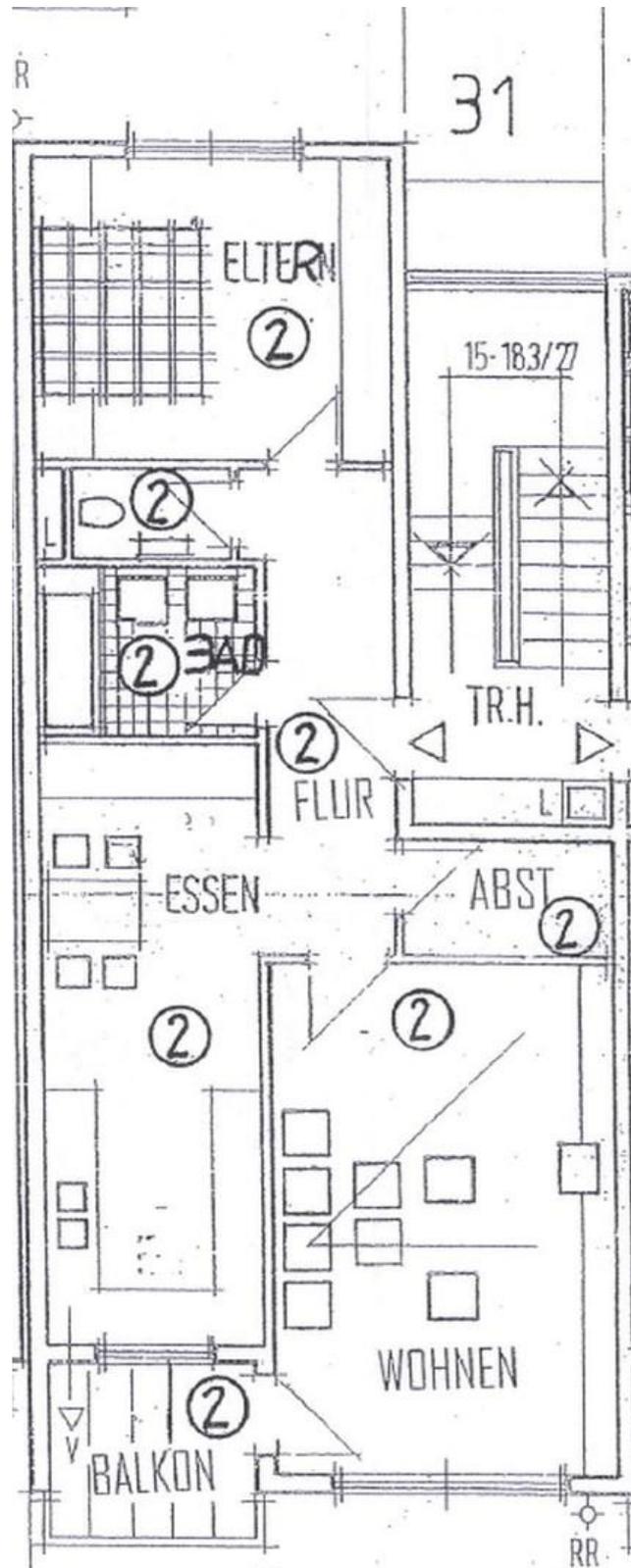


Eingangsbereich



Wohnungseingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss