

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### **PRIVAT! 3 Zimmer Wohnung in Heilbronn Süd/Sontheim mit Autostellplatz und Keller**



Objekt-Nr. **OM-327092**

#### **Wohnung**

Verkauf: **309.000 €**

74074 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Etagen	8	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	404 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.03.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das in Heilbronn Süd/Sontheim liegt und mit ca. 90 qm Wohnfläche großzügigen Wohnraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Hausmeisterservice und überzeugt mit der bequemen und durchdachten Raumaufteilung.

Sie liegt im 3 OG und ist ganz bequem mit einem Aufzug barrierefrei zu erreichen. Für mehr Privatsphäre sorgt ein vorangehender abgeschlossener Vorraum, den Sie mit Ihrer Nachbarin teilen. Hinter der Eingangstür heißt Sie als erstes die großzügig geschnittene Diele willkommen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet genügend Platz für eine Essecke. Aus diesem Zimmer gelangen Sie auch auf den sonnigen Balkon.

In dem Schlaf- und Kinderzimmer, können Sie nicht nur Bett und Schränke unterbringen, sondern sich auch eine Arbeits-/Lerneck e einrichten.

Geräumige Küche bietet viel Raum Ihre Kochkünste auszuleben sowie einen Platz für den Esstisch, sodass sich die ganze Familie/Freunde dort versammeln können.

Das Tageslicht-Bad mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine sowie separates Gäste-WC runden das Ganze ab.

In der Wohnung gibt es noch eine sehr nützliche Abstellkammer sowie 2 geräumige Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

Zudem gehört noch ein Kellerraum und ein Autostellplatz auf dem Parkdeck dazu.

Im Fahrradraum sind Fahrradplätze zugeordnet, sodass Sie immer wissen, wo Sie Ihr Fahrrad sicher abstellen können.

Alle Informationen auf einen Blick:

- Hausdämmung - Energieeffizienzklasse C (Endenergieverbrauch 76 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) - Energieausweis liegt vor
- Massivbau
- behindertengerechter stufenloser Haus-/Wohnungszugang
- Klingelanlage mit Videokamera
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Abgehängte Decke im Dielen-/Flurbereich mit LED-Beleuchtung
- Böden - echter Parkett, Laminat, Fliesen
- Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- 3 Räume verfügen über Kabel-/LAN-Anschluss
- Einbauschränke sowie Abstellkammer
- großer Keller im Untergeschoss
- Fahrradkeller mit zugewiesenen Stellplätzen
- Autostellplatz auf dem Parkdeck

Umgebung:

- Bushaltestelle - ca. 3 min zu Fuß - direkte Anbindung in die Stadtmitte, nach Biberach/Horkheim usw.

- Lidl, DM, Fressnapf - ca. 5 min zu Fuß
- Edeka Sontheim - ca. 10 min zu Fuß
- Kaufland, Aldi, Netto - ca. 5 min mit dem Auto
- Apotheke, Ärzte - ca. 5 min mit dem Auto
- 3 Bäcker in unmittelbarer Nähe
- 2 Kindergärten, Grund-/Realschule, Gymnasium sowie Hochschule HN in ca. 10-15 min zu Fuß erreichbar
- Wertwiesenpark mit Spielplätzen und Grillmöglichkeiten sowie Freibad Neckarhalde sind ebenfalls bequem in 5 - 15 min zu Fuß erreichbar
- Für einen gemütlichen Spaziergang bietet sich hervorragend die Allee am Neckar entlang an, über die Sie in ca. 20 min die Stadtmitte mit den Einkaufsstraßen, Cafés, Eisdielen, Kino usw. erreichen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Umgebung:

- Bushaltestelle - ca. 3 min zu Fuß - direkte Anbindung in die Stadtmitte, nach Biberach/Horkheim usw.
- Lidl, DM, Fressnapf - ca. 5 min zu Fuß
- Edeka Sontheim - ca. 10 min zu Fuß
- Kaufland, Aldi, Netto - ca. 5 min mit dem Auto
- Apotheke, Ärzte - ca. 5 min mit dem Auto
- 3 Bäcker in unmittelbarer Nähe
- 2 Kindergärten, Grund-/Realschule, Gymnasium sowie Hochschule HN in ca. 15 min zu Fuß erreichbar
- Wertwiesenpark mit Spielplätzen und Grillmöglichkeiten sowie Freibad Neckarhalde sind ebenfalls bequem in 5 - 15 min zu Fuß erreichbar
- Für einen gemütlichen Spaziergang bietet sich hervorragend die Allee am Neckar entlang an, über die Sie in ca. 20 min die Stadtmitte mit den Einkaufsstraßen, Cafés, Eisdielen, Kino usw. erreichen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorflur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

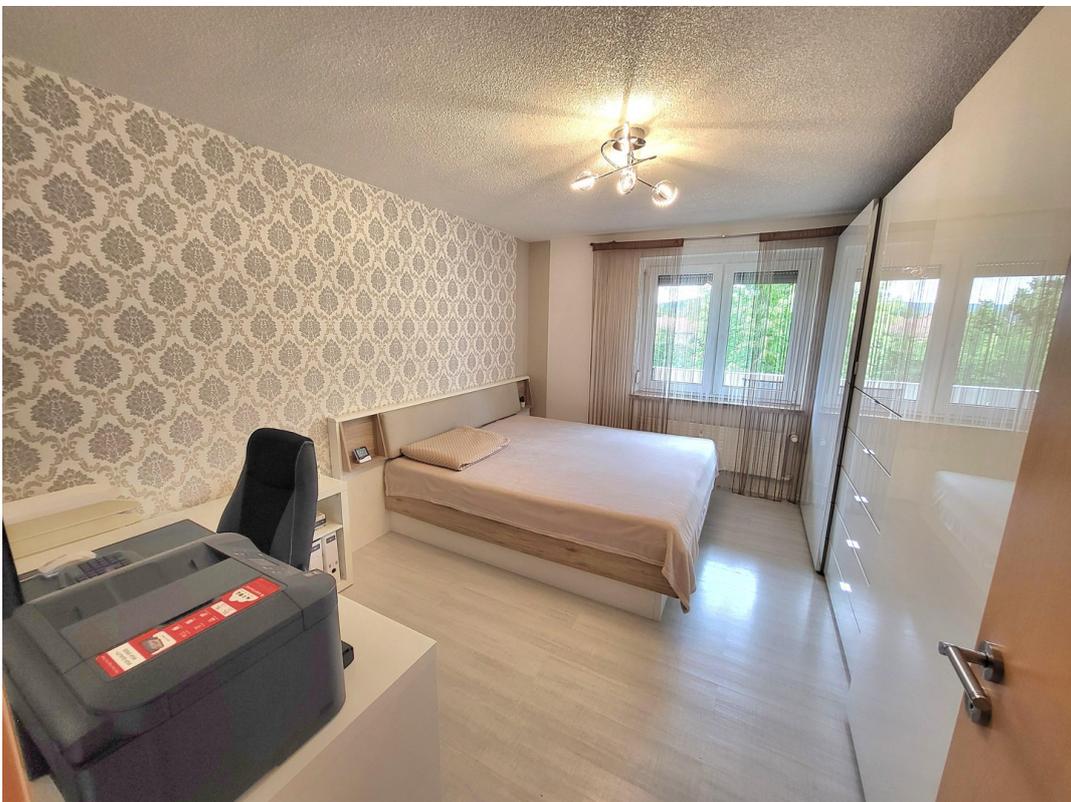


Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



separates WC



Balkon



Parkdeck

# Exposé - Grundrisse

