

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heilbronn

### 4,5 Zi-Gartenwohnung im begehrten Heilbronner Osten auf 146qm



Objekt-Nr. OM-259956

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:

K. Steinbach

Telefon: 0177 3000855

Lerchenstraße 89

74074 Heilbronn

Baden-Württemberg

Deutschland

|                       |           |                   |             |
|-----------------------|-----------|-------------------|-------------|
| Baujahr               | 2002      | Übernahmedatum    | 01.08.2026  |
| Zimmer                | 4,50      | Zustand           | Neuwertig   |
| Wohnfläche            | 146,00 m² | Schlafzimmer      | 3           |
| Energieträger         | Gas       | Badezimmer        | 1           |
| Summe Nebenkosten     | 350 €     | Etage             | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 75 €      | Tiefgaragenplätze | 1           |
| Mietsicherheit        | 3.900 €   | Heizung           | Sonstiges   |
| Übernahme             | ab Datum  |                   |             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese maßgeschneiderte EG-Wohnung lässt Ihre Träume wahr werden!

146qm Wohnfläche verteilt auf einer Ebene. Die dazugehörige Terrasse mit Blick ins Grüne macht die Immobilie besonders.

Das im Jahr 2002 errichtete

4 Fam.-Haus liegt im begehrten Heilbronner Osten.

Die im Erdgeschoss liegende 4,5 Zimmer-Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

Im Eingangsbereich führt ein durch die ganze Wohnung gezogener Flur, von dem aus man alle Zimmer begehen kann.

Im nördlichen Teil der Wohnung befinden sich die Schlafzimmer, das Badezimmer und das Gäste-WC.

Im südlichen Teil der Wohnung befindet sich die Küche, der offene Wohn- und Essbereich und die nach Süden gerichtete Terrasse.

Der zur Wohnung gehörende abgeschlossene Keller und der Tiefgaragenstellplatz befinden sich im UG. Ein Aufzug ist im Haus ebenfalls installiert.

Zur Gemeinschaftsnutzung befinden sich im UG der Fahrradabstell- und Wäscheraum.

Modernisierungen:

Die Küche ist 2021 neu eingebaut worden.

## Ausstattung

- Kunststofffenster (Doppelverglasung)
- Einbauküche (2 Jahre alt)
- Aufzug
- Keller
- Kabelanschluss
- Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplatz
- Echtholzboden
- Fliesen / Naturstein
- Hausverwaltung
- Hausmeisterservice

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kontakt bitte über:

wohnungzuvermieten1000@web.de

oder

Tel. 0177-3000855

## Lage

Im Osten ist die Stadt Heilbronn am schönsten!

Heilbronn hat durch die Zerstörung im Krieg viel verloren. Doch in der Oststadt ist der Glanz früherer Tage noch gegenwärtig: von schönen Villen über Pfühlpark und Köpfertal durch den Stadtwald bis in die Rebenarena.

Seit Generationen gilt die Heilbronner Oststadt als bevorzugtes Wohngebiet.

Die Wohnung liegt in absolut ruhiger unverbaubarer Lage!

Von der Terrasse aus genießen Sie einen freien Blick ins Grüne. Befürchtungen, dass vor Ihrer Immobilie bebaut werden darf, sind ausgeschlossen.

Tägliche Erledigungen stellen kein Problem dar, da das Zentrum in ca. 10 Gehminuten zu erreichen ist.

Infrastruktur:

Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung zum öffentlichen Straßenverkehr und der naheliegende Pfühlpark sind in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 142,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



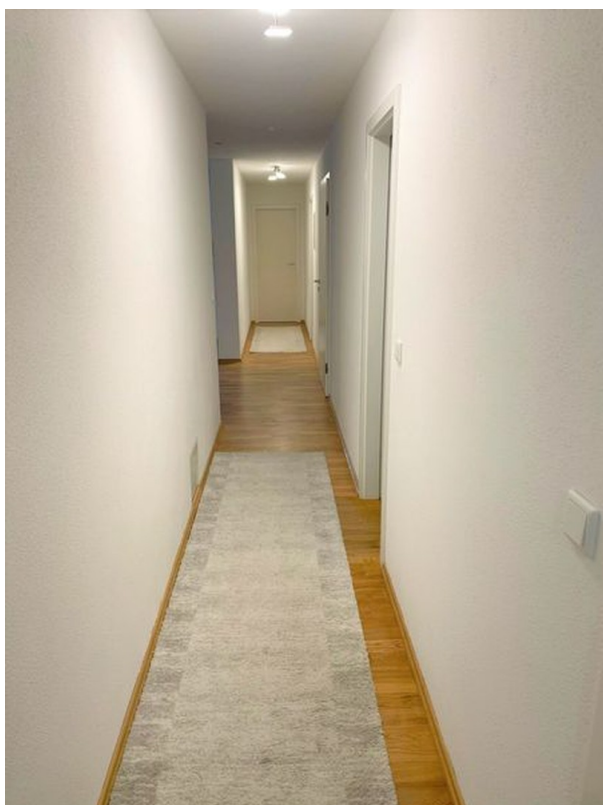
# Exposé - Galerie



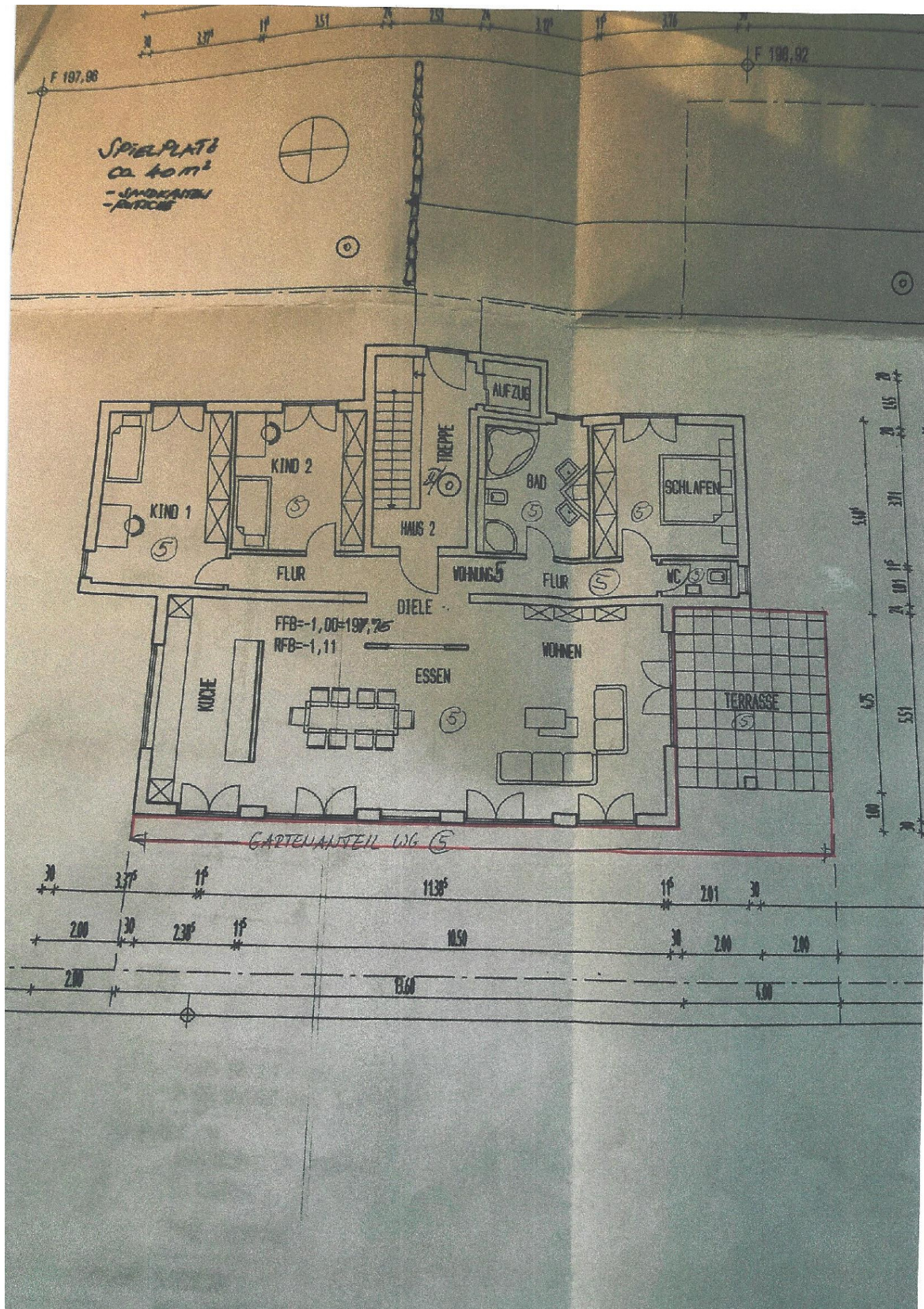
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

