

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung in der Südstadt



Objekt-Nr. OM-308110

#### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
P. Brosch

Ludwig-Pfau Str. 42  
74074 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.900 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Altbauwohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 1.3.2025 bezogen werden.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG, besticht durch eine gehobene Innenausstattung und ist mit einem einheitlichen Vinylboden ausgestattet.

Die schöne große Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung. Von hier aus erreicht man den Balkon, der mit kastanienbraunen Dielen aus Bambusholz versehen ist.

Zwei weitere Zimmer laden zum individuellen Einrichten ein.

Durch das stilvoll modernisierte Badezimmer mit Tageslicht und Dusche gelangt man zu einem kleinen Abstellraum, ebenfalls mit Fenster, in dem sich perfekt eine Waschmaschine, Trockner, Staubsauger und Co. verstauen lassen. Ebenfalls modernisiert ist das kleine aber feine separate WC.

Im Jahr 2015 wurde eine neue Gastherme eingebaut und die Strom- und Wasserleitungen erneuert.

Außerdem gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung, und ein gemeinsamer Fahrradkeller steht zur Verfügung.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Heilbronner Südstadt, 15 Gehminuten zur Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés und zwei Einkaufszentren sowie Grün- und Parkanlagen.

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

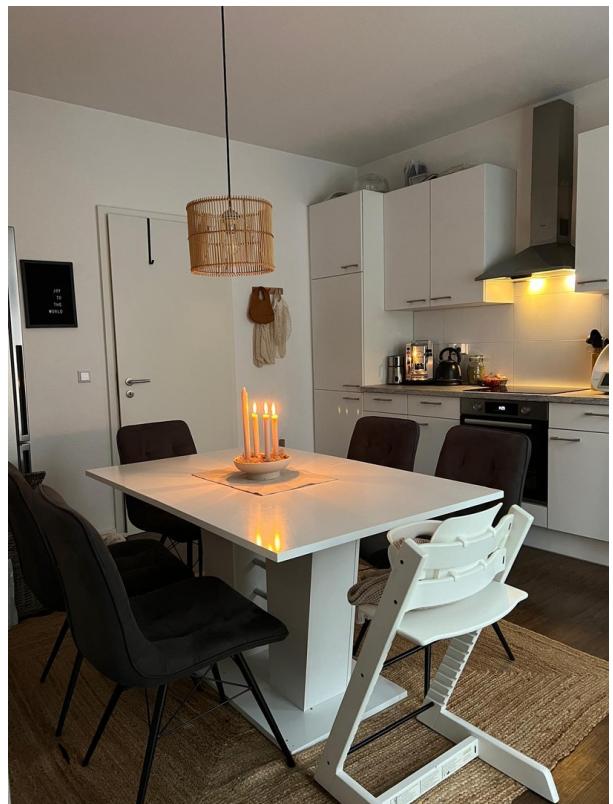
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer & Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Balkon

