

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### Heilbronn Innenstadt. Teilmöbliertes 2-Zi. Appartement mit Loggia und neuer Einbauküche



Objekt-Nr. OM-352329

#### Wohnung

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Conrad

Allee 82  
74072 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	7	Mietsicherheit	2.580 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	44,50 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	44,50 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Heilbronn Innenstadt.

Gemütliches 2-Zi. Appartement mit Loggia und neuer Einbauküche

## Ausstattung

Ausstattung:

Wohnung incl. neuwertiger Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten wie Spülmaschine, Elektroherd, Ceranfeld mit Dunstabzug, geräumige Kühl.-Gefrierkombination.

Kücheninsel mit Stühlen und weiterem Stauraum.

Des Weiteren großer geräumiger Schlafzimmerschrank und Schuhschrank vorhanden.

Bad mit Rainbowdusche, Spiegelschrank, Waschbecken mit Unterschrank, WC ausgestattet. Sehr hell und freundlich in weiß gefliest.

Schnelles W-LAN verfügbar. Separates Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia.

Separater großzügiger Abstellraum gegenüberliegend auf derselben Etage welcher fast als weiteres Zimmer bezeichnet werden kann. Waschraum , mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ebenfalls auf derselben Etage.

Der vorhandene Aufzug bietet einen barrierefreien und bequemen Zugang.

Die Dreifachverglasung gewährleistet absolute Ruhe im Inneren der Wohnung.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Sonstiges:

Ideal geeignet für Berufspendler, Studenten, Singles, Paare etc.

Sehr ruhige und angenehme Hausgemeinschaft vorhanden.

Bewerber bitte ich um Angabe von Alter, Beruf, derzeitiger Wohnort, wie lange die Mietzeit geplant ist etc. etc.

Ich bitte um aussagekräftige Anfragen. Andere werden nicht beantwortet.

Nichtraucher und keine Haustiere erwünscht.

Aktuelle Schufaauskunft, Gehaltsnachweise, Auskünfte Vorvermieter vor Mietvertragsunterschrift erforderlich.

Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten erforderlich.

Tiefgaragenstellplatz kann, bei Bedarf, dazugemietet werden.

## Lage

Lage:

Wohnung liegt in absoluter Citylage. Zum Bildungscampus und der Innenstadt nur 2 Min Fußweg. Mehr City geht nicht. ÖPNV in unmittelbarer Nähe, Hauptbahnhof in nur wenigen

Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schrank im Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schrank im Schlafzimmer



Zugang Loggia vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Rainbowdusche



Spiegelschrank im Badezimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia



# Exposé - Galerie



Abstellraum gegenüber Wg.



Waschraum auf gleicher Etage

# Exposé - Galerie



Zugang über Aufzug



Außenansicht



# Exposé - Galerie



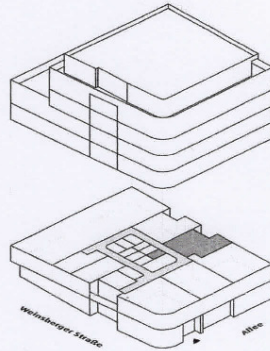
Außenansicht Zugang

# Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss

Wohnung 104

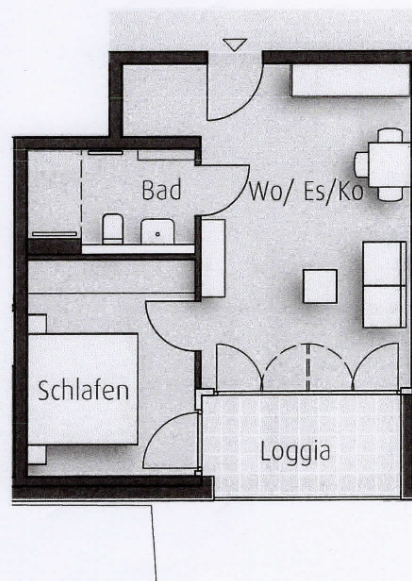
M 1:100



## 2- Zi.- Wohnung

Wohnen/ Essen/ Kochen .....	ca. 24,2 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	ca. 11,8 m <sup>2</sup>
Bad .....	ca. 5,2 m <sup>2</sup>
Loggia ..... 6,6 m <sup>2</sup> /2	ca. 3,3 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** ca. 44,5 m<sup>2</sup>



Böhringer Creativbau GmbH, Wilhelmstraße 14, 74074 Heilbronn / Tel. : 07131/74570 - 0 / info@boehringer.net / www.boehringer.net

