

Exposé

Wohnung in Heilbronn

Zukunftsinvestment im 1.OG - ruhig, grün, zentral.



Objekt-Nr. OM-377475

Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

Wilhelmstraße 17/1
74072 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude Wilhelmstraße 17/1 liegt ruhig und grün in zweiter Reihe und verfügt über 3 Wohnungen und einen Garten. Das Gebäude wurde in Teilen modernisiert – einzelne Bestandteile der Wohnungen wurden dabei liebevoll saniert.

Die Wohnung im 1. OG ist derzeit in insgesamt 4 WG-Zimmer unterteilt und voll vermietet. Durch die seit Jahren weiter steigenden Studenten- und Arbeitnehmerzahlen in Heilbronn, stellt die Einheit eine optimale Geldanlage dar, kann aber auch im Eigennutz bewohnt werden.

Beheizt wird die Immobilie mit Gas über Gasetagenheizungen. Die Wasser- und Gasleitungen, Thermen und Elektrik wurden im Zuge der Sanierung wo nötig erneuert.

Alle Wohnungen sind mit 250 Mbit-Anschlüssen von Vodafone und einem Kabelanschluss ausgestattet. Glasfaser ist für das Gebäude beauftragt.

Das Gebäude verfügt über eine Gemeinschaftswaschküche und drei separate Kellerabteile. Die Kaltmieteinnahmen bewegen sich bei rund 1445.- monatlich. Die pauschalen Nebenkosten bei 460.- monatlich.

Es stehen auch die Wohnungen im EG (inkl. Garten) und im DG (mit genehmigter Ausbaureserve im Dachstuhl) zum Verkauf.

Das Gelände, bestehend aus mehreren Gebäuden wurde 2025 geteilt. Somit erwirbt der Käufer bei dieser Einheit 59 1.000stel Miteigentumsanteile am gesamten Grund und Boden. Dies erhöht sich nochmal sollte noch ein Stellplatz oder eine Garage dazu kommen.

Ausstattung

Die Altbauwohnung wurde in den letzten Jahren renoviert und 2019 eine Einbauküche neu verbaut. Das Bad ist gefliest und es gibt eine Duschbadewanne. Die anderen Bodenbeläge der hellen Wohnung sind mit PVC oder Laminat belegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus steht in der Kernstadt, ruhig und grün in zweiter Reihe.

Lidl, Netto, Rossmann und der „Beste Edeka Deutschlands 2019“ sind fußläufig nur 5 – 10 Minuten entfernt. Ein Bäcker, der noch selbst backt und einen der besten Metzger der Stadt, ein Ärztezentrum, Kindergarten und Schulen sind ebenfalls nur max. 10 Minuten, Weinberge 15 und der Stadtwald 20 Minuten entfernt.

Im Umfeld gibt es viele Möglichkeiten, an der Straße zu parken. Das nächste Parkhaus ist fußläufig 3 Minuten entfernt im Wollhaus.

Zur Wohnung können Außen- oder Garagenstellplätze dazu erworben werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	321,44 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 4

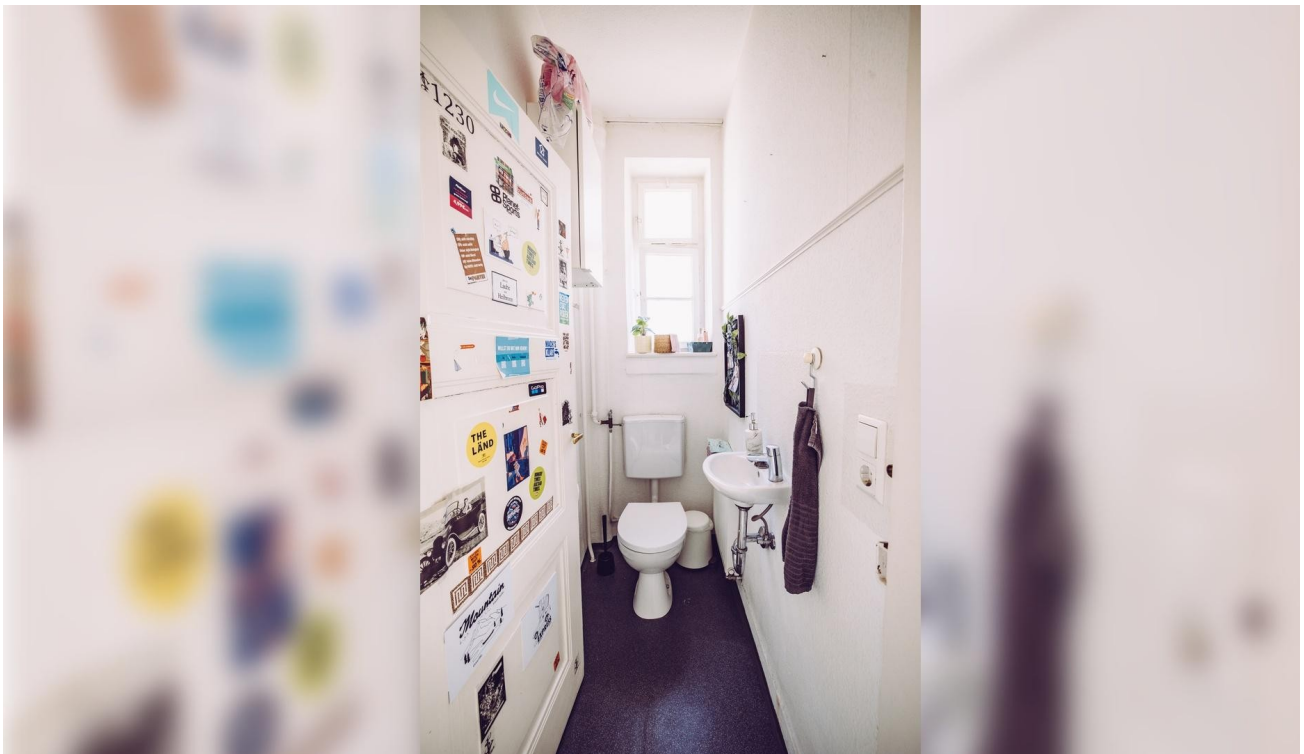


Zimmer 2

Exposé - Galerie



Bad

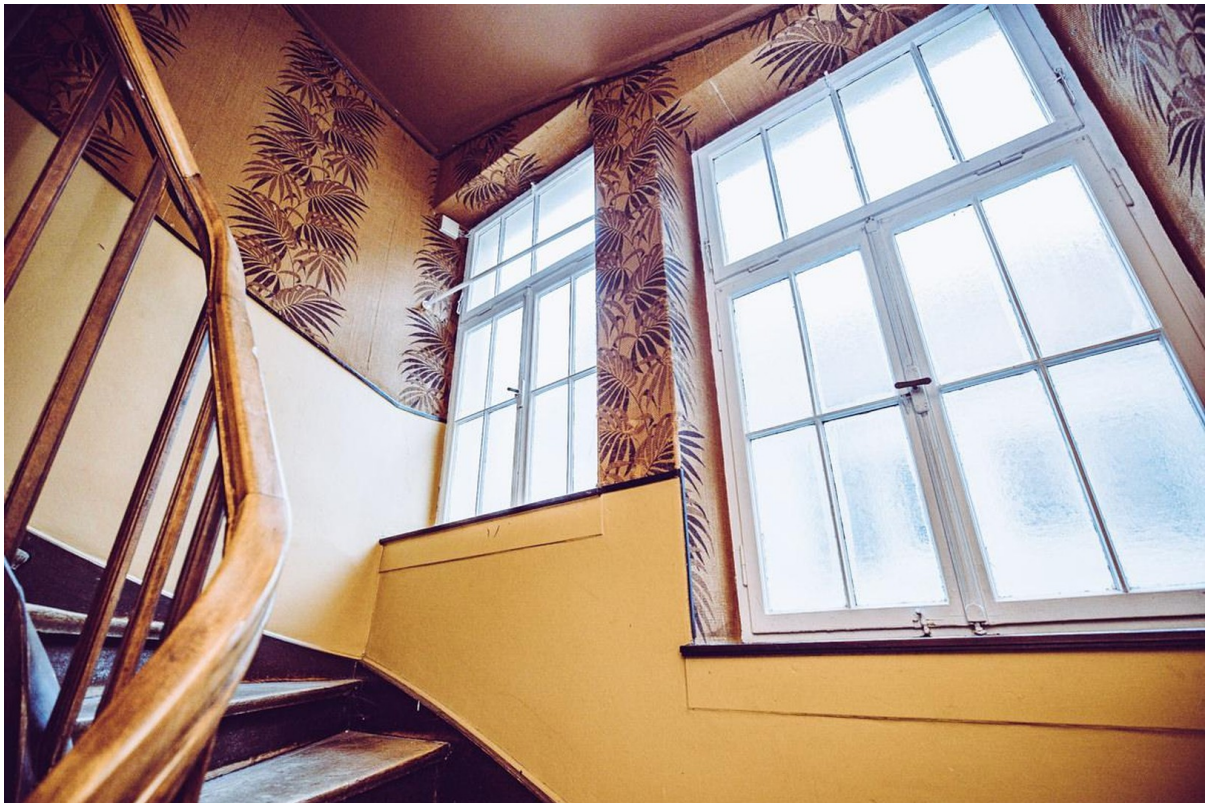


WC

Exposé - Galerie

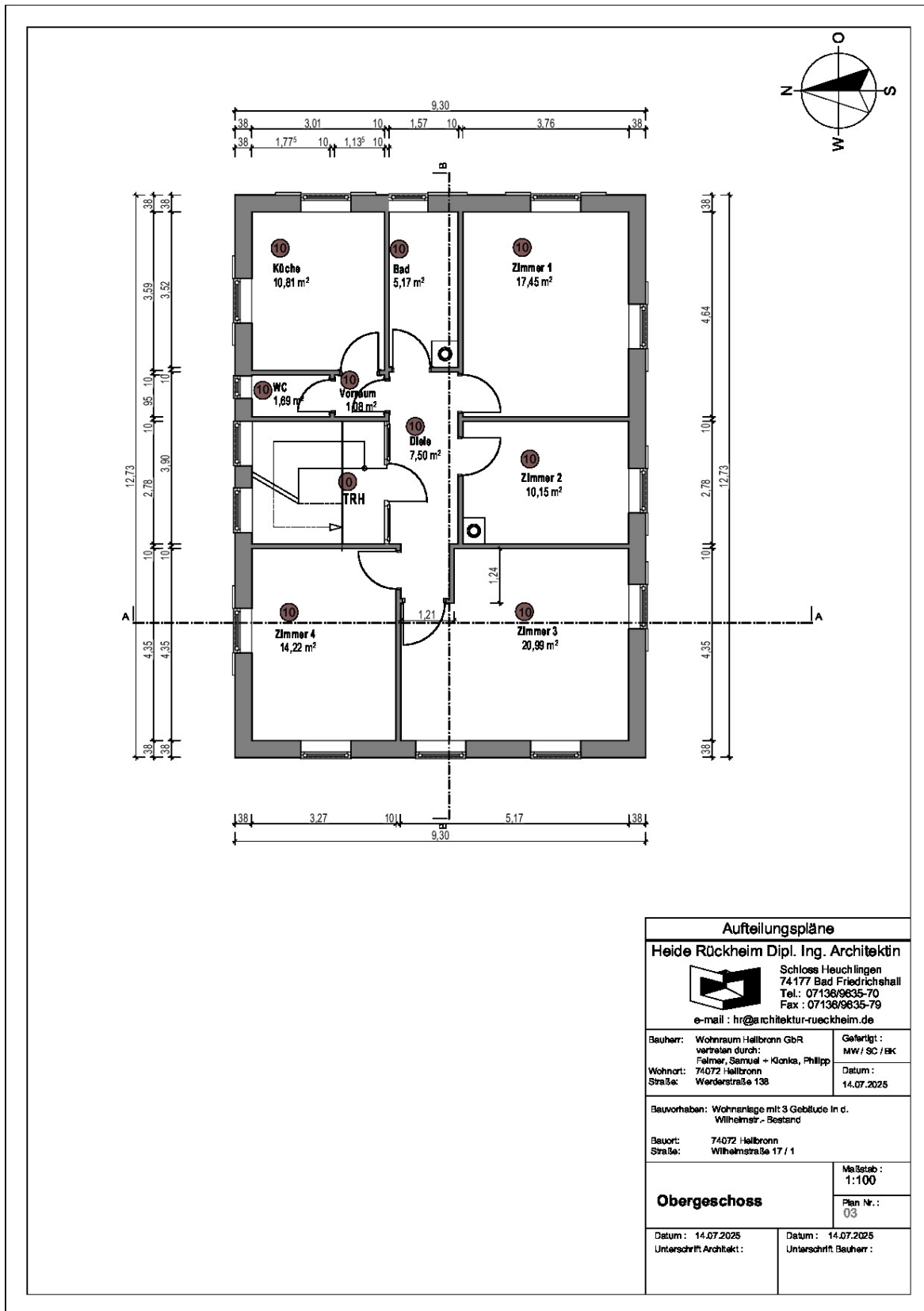


Gartenansicht



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Aufteilungspläne	
Heide Rückheim Dipl. Ing. Architektin  Schloss Heuchlingen 74177 Bad Friedrichshall Tel.: 07136/9835-70 Fax : 07136/9835-79 e-mail : hr@architektur-rueckheim.de	
Bauherr: Wohnraum Hallbronn GbR vertreten durch: Falmer, Samuel + Klönke, Philipp Wohnort: 74072 Hallbronn Straße: Werderstraße 138	Gefertigt : MW / SC / BK Datum : 14.07.2025
Bauvorhaben: Wohnanlage mit 3 Gebäuden in d. Wilhelmstr.-Bestand Bauort: 74072 Hallbronn Straße: Wilhelmstraße 17 / 1	
Obergeschoss	
Maßstab : 1:100 Plan Nr. : 03	
Datum: 14.07.2025 Unterschrift Architekt:	Datum: 14.07.2025 Unterschrift Bauherr: