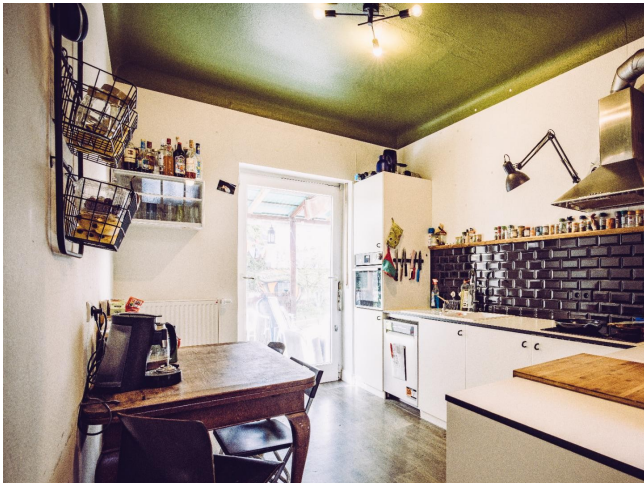


Exposé

Erdgeschosswohnung in Heilbronn

Altbauwohnung in Kernstadt mit großem Garten



Objekt-Nr. **OM-401428**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Kionka

Wilhelmstraße 17/1
74072 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	97,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	55 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung im EG des Gebäudes der Wilhelmstraße 17/1 liegt ruhig und grün in zweiter Reihe und verfügt über einen großen Garten. Das ganze Gebäude wurde in Teilen modernisiert – einzelne Bestandteile der Wohnungen wurden dabei liebevoll saniert.

Die Wohnung im EG 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. Der große Garten mit Apfelbaum und Gemüsebeet ist eine Seltenheit in der Kernstadt.

Beheizt wird die Wohnung mit Gas über Vaillant Gasetagenheizungen von 2019. Die Wasser- und Gasleitungen, Thermen und Elektrik wurden im Zuge der Sanierung wo nötig erneuert.

Die Wohnung ist 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 1365.- monatlich. Die pauschalen Nebenkosten bei 460.- monatlich.

Das Gelände, bestehend aus mehreren Gebäuden wurde 2025 geteilt. Somit erwirbt der Käufer bei dieser Einheit 58 1.000stel Miteigentumsanteile am gesamten Grund und Boden. Dies erhöht sich nochmal sollte noch ein Stellplatz oder eine Garage dazu kommen.

Es stehen auch die Wohnungen im 1.OG und im DG (mit genehmigter Ausbaureserve im Dachstuhl) zum Verkauf.

Ausstattung

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

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, 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, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	355,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

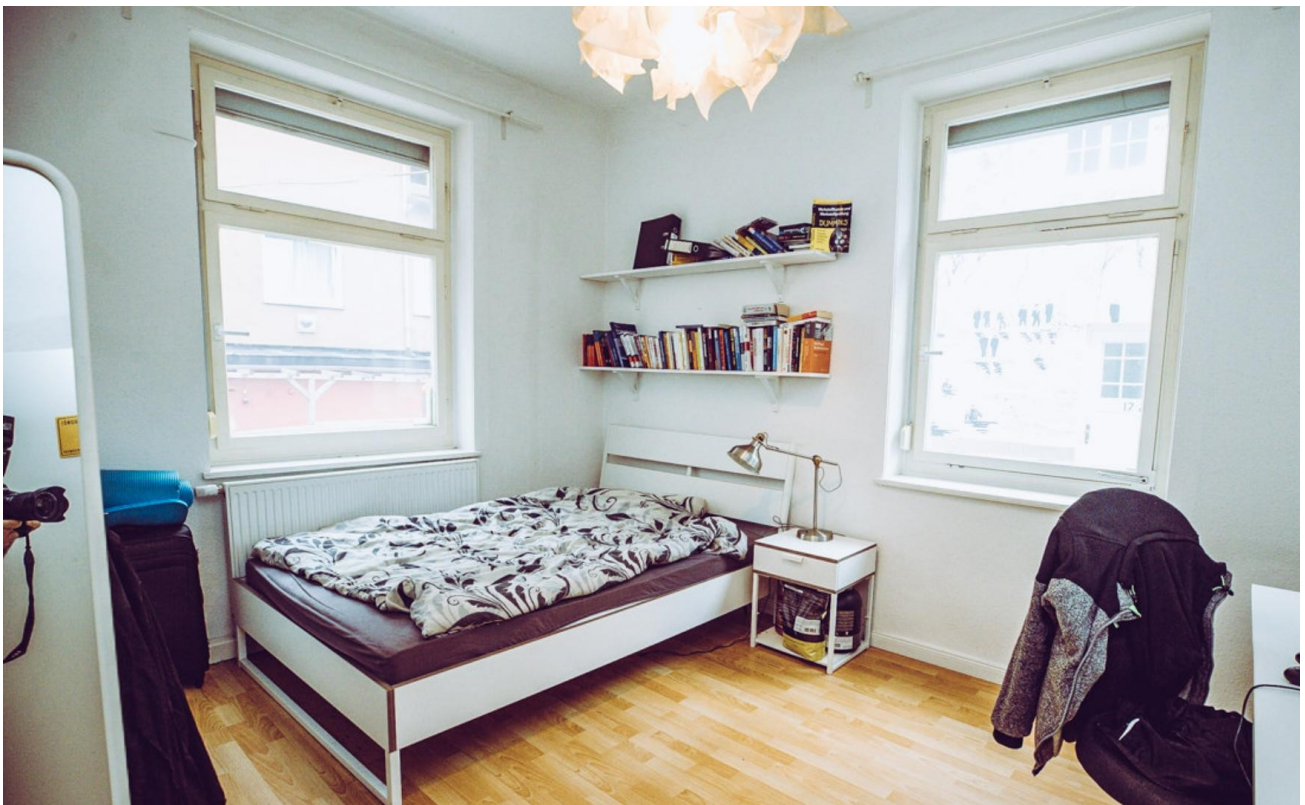


Garten

Exposé - Galerie



Küche mit Esstisch



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Bad mit Duschwanne

Exposé - Galerie



WC



Ansicht Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Trappenhause



Hauseingang