

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Heilbronn**

**Zentrumsnahe helle schöne 3 Zimmer DG Wohnung - reserviert!!!**



**Objekt-Nr. OM-413748**  
**Dachgeschoßwohnung**

**Verkauf: 225.000 €**

Ansprechpartner:  
Klenk

Schillerstr. 47  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	185 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer charmanten 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die modernen Komfort mit behaglicher Atmosphäre verbindet.

Der gut geschnittene Grundriss nutzt jeden Quadratmeter effizient und eignet sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Über den Flur erreichen Sie alle Räume: Ein helles Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen Esstisch. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon – perfekt, um beim Kochen zu lüften oder den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und Kleiderschrank und lädt mit seinem ruhigen Charakter zum Abschalten ein. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und eröffnet Ihnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich funktional mit Dusche, Waschbecken und WC und deckt den täglichen Bedarf kompakt ab. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Abstellmöglichkeiten in der Wohnung sowie zwei Kellerräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Vorräte oder saisonale Gegenstände bieten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren, das solide in Massivbauweise errichtet wurde. Eine moderne Gasbrennwerttherme (Einbau 2023) sorgt für zeitgemäße, effiziente Wärmeversorgung, und die vorhandene Einbauküche spart Ihnen zusätzliche Investitionskosten.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Stück Garten, der frei gestaltet und genutzt werden kann. Zum Beispiel Gemüse anpflanzen oder Grillen, dies rundet diese Wohnung auch in ihrer Nutzung ab.

Auch für Kapitalanleger eine gute Anlage.

Zahlen - Daten - Fakten:

Hausgeld gesamt: 185 EUR

davon circa Anteilig enthalten:

Instandhaltungsrücklage 60 EUR

Verwaltungskosten 25 EUR

Betriebskosten (Hauswart, Müllgebühren u Biomüll, Schornsteinfeger, Biomüll, Niederschlagwasser, Wasser (verbrauchsabhängig), Allgemeinstrom, Winterdienst) 100 EUR

Noch zu bezahlen: GEZ Rundfunkgebühren, Müllgrundkosten, Strom, Internet / TV, Gas

Alter Gasabschlag ca. 100 EUR (Heizung/Warmwasser).

Anteilige getragene gemeinschaftliche Instandhaltungskosten

2024: 25 EUR

2023: 182 EUR

Instandhaltungsrücklage per 31.12.25: ca. 76.000 EUR

Aktuelle Anteilsbetrag der Instandhaltungsrücklage: ca. 3.800 EUR

## Ausstattung

Unterhaltungszustand:

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht kein Unterhalungsstau.

Was wurde Modernisiert:

Gebäude gestrichen und Balkone, Belcharbeiten am Dach/Dachrinnen,

2012(genaues Jahr nicht mehr bekannt) Kellerdecke Gedämmt

2008 doppelverglaste 5 Kammer Kunststofffenster,

2023 Brennwerttherme – Gas Etagenheizung

Weitere Maßnahmen sind aktuelle keine beschlossen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Schillerstraße 47 in Heilbronn und profitiert von einer absolut zentralen, zugleich angenehm ruhigen sehr guten Stadtlage. Das tägliche Leben lässt sich hier bequem zu Fuß erledigen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld.

Die Heilbronner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal, wenn Sie kurze Wege zu Shopping, Kultur und Gastronomie schätzen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Stadtbahn- und Buslinien sowie der Hauptbahnhof bieten schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und in die Region.

Für Pendler ist die Nähe zu den Bundesstraßen B27 und B39 sowie zur Autobahn A6 ein klarer Pluspunkt. Gleichzeitig ermöglicht die Wohnlage in einer etablierten Wohnstraße ein angenehmes Wohnumfeld mit urbanem Flair und dennoch Rückzugsmöglichkeiten im Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussicht Balkon

# Exposé - Galerie

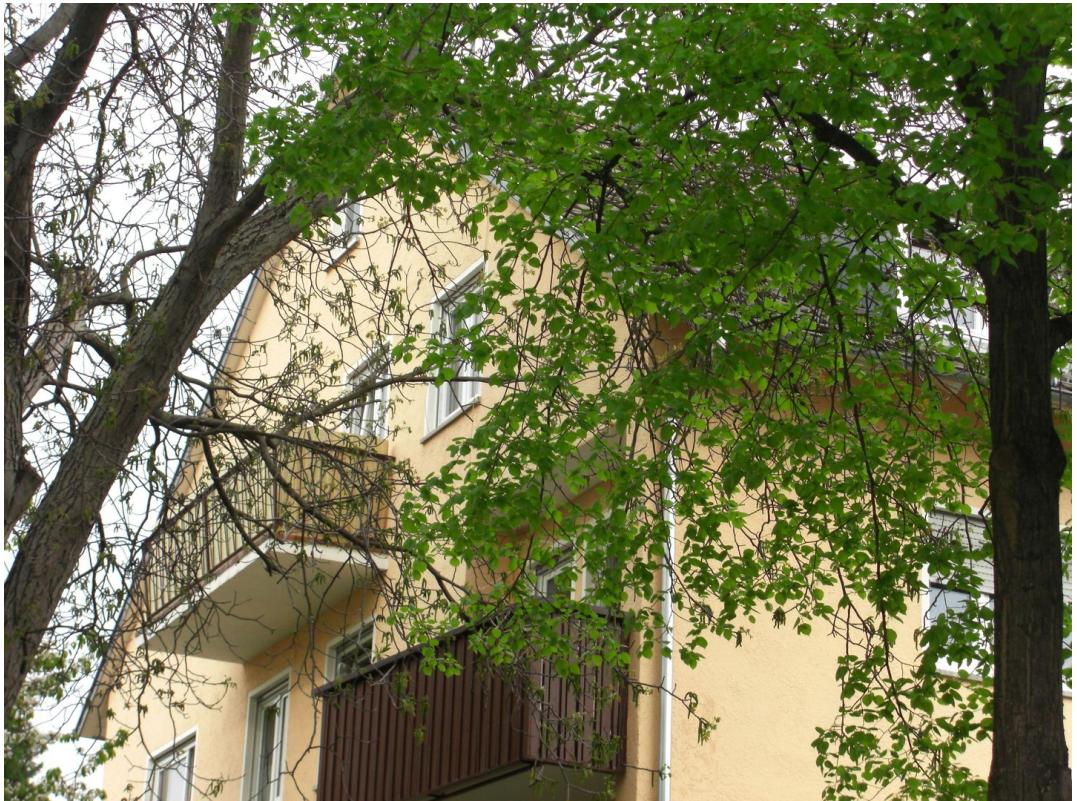


Aussicht



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht DG



Wohnzimmer Einrichtungsbeispie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Einrichtungsbeispie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einrichutngbeispiel



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

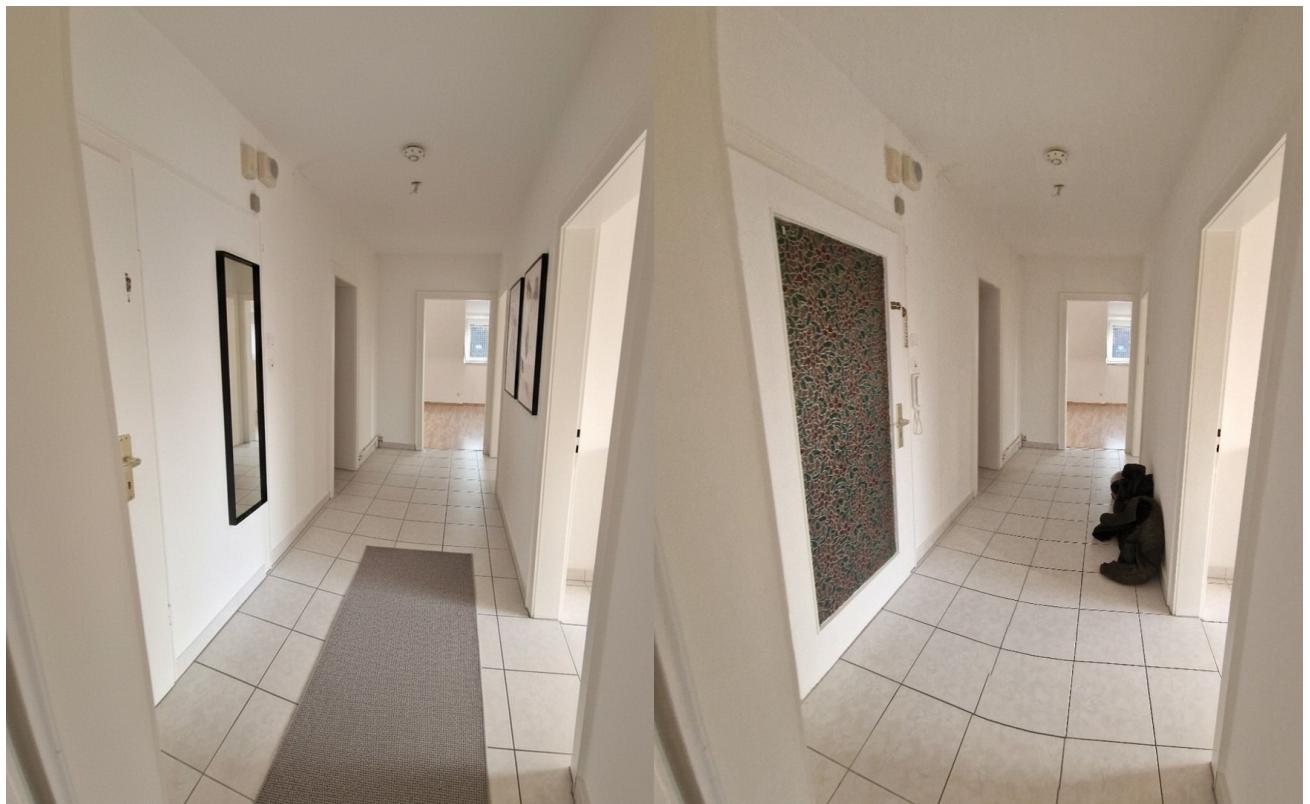


Küche mit WAMA Platz

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszi. Einrichtungsbeispie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Einrichtungsbeisp



Schlafzimmer Einrichtungsbeisp

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Einrichtungsbeisp

# Exposé - Galerie

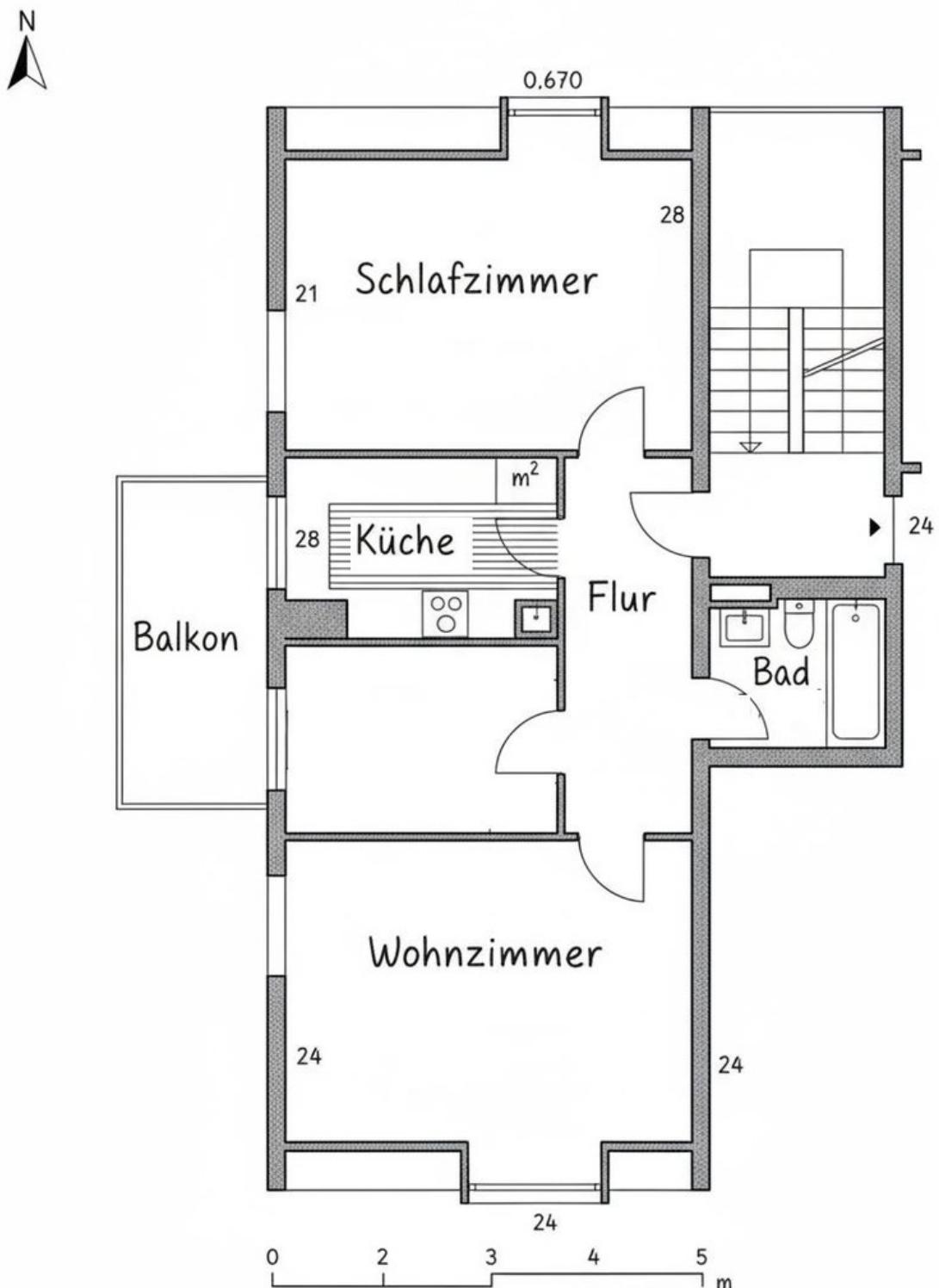


Bad



Gebäudeansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Balkon Aussicht