

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

**Erstbezug | Elegante 100m<sup>2</sup> 4,5 Zimmer Wohnung |  
Balkon & Kamin**



Objekt-Nr. OM-414196

### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
A. Mohring

Obereisesheimerstr. № 21  
74078 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.980 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Elegante 4,5 Zimmer Wohnung in Neckargartach mit gehobener Ausstattung und viel Liebe zum Detail. Ausgestattet mit einem separaten Gäste WC, Waschmaschineanschluss im Bad. Moderner Kamin für kuschelige Abende. Schönes Wohnzimmer mit Erker und Blick auf den Neckar. Auf dem Großzügigen 25m<sup>2</sup> überdachten Balkon, können Sie gesellige Abende mit Freunden oder Familie verbringen. Haustiere sind auf Anfrage auch gerne Willkommen. Um Ihnen den Einzug in Ihre neue Traumimmobilie zu erleichtern, statten wir die Wohnung mit einer modernen Küche mit Spülmaschine aus. Der Balkon hat zwei Zugangstüren und Blick ins Grüne.

## Ausstattung

- Kamin
- 25m<sup>2</sup> Balkon
- Gäste WC
- Einbaudecken Spots schwarz matt
- Zusätzlicher Stauraum/ Abstellkammer auf dem Dachboden
- Hochwertige Materialien
- Modernes Design
- Haustierfreundlich
- Tolle Mieterstruktur

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei Interesse an dieser Wohnung, lassen Sie uns bitte Informationen zu Haushaltsnettoeinkommen, Arbeitsverhältnis zukommen. Ausserdem bitte, wer alles beabsichtigt, die Wohnung zu beziehen. Wir wünschen uns Mieter mit einem geregelten Einkommen und keine Jobcenter Anfragen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer schönen, dennoch zentralen Wohnlage. Obwohl die Straße unmittelbar vor dem Haus verläuft, wirkt die Umgebung dank der leicht erhöhte Position des Gebäudes zurückhaltend – der Balkon geht nach hinten ins Grüne, wodurch der Straßenlärm kaum wahrnehmbar ist.

Die fußläufig erreichbare Infrastruktur macht das Viertel attraktiv: In wenigen Minuten gelangen Sie zu Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren täglichen Versorgungseinrichtungen. Ob zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – alles für den Alltag

notwendige ist bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum oder zu weiteren Zielen in der Region gelangen. Zusammengefasst bietet diese Lage eine wohnliche Umgebung mit Blick auf den Neckar,

gepaart mit kurzen Wegen für Einkauf und Freizeitgestaltung. Trotz der zentralen Lage hat man dennoch sehr viel Grün in der Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

