

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### Sonnendurchflutete Obergeschoßwohnung unter dem Wartberg! Inkl. Küche und Einbauschränke



Objekt-Nr. OM-416320

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Linkstraße 66  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	83,61 m²	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	250 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der Architektur unserer Wohnanlage „unter dem Wartberg“ wurde die Idee der „grünen Insel in der Stadt“ umgesetzt. Eingebettet in herrliche Gärten mit altem Baumbestand entstanden zwei von kubischen Formen geprägte Wohnhäuser mit nur neun und vier Wohneinheiten. Großzügige nach Süden ausgerichtete Terrassen, Balkone und Dachterrassen schaffen eine Wohnatmosphäre, in der das Außen mit dem Innen verschmilzt. Unser Objekt erfüllt durch optimalen Wärmeschutz alle Anforderungen für die Förderungen als KfW-70-Energiesparhaus! Die Heizkosten und die Produktion von CO<sub>2</sub>-Abgasen werden reduziert.

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung

Gebäude:

- Barrierefrei erreichbar
- KfW 70 Effizienzhaus
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Solaranlage für Brauchwassererwärmung

Wohnung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkett in allen Räumen bis auf Bad und Gäste WC
- Wände: Hochwertiger Malervlies in Weiß gestrichen
- Sehr großer Einbauschränk im Flur mit integrierter Garderobe
- Innentüren: Maßgefertigt, Überhöhe, Wandbündig, verdeckte Scharniere

Wohn & Esszimmer:

- Elektrische Jalousien und Rolläden
- Bodenleuchten zur indirekten Beleuchtung

Schlafzimmer:

- Einbauschlafzimmerschrank
- Weitblick bis auf den Wartberg

Bad & Gäste WC:

- Tageslich Badezimmer
- Großformatige Fliesen im Bad und Gäste WC (120x60)
- Hochwertige Vollglas Duschabtrennung
- Hochwertige Armaturen und Marken Sanitärgegenstände
- Einbauspiegelschrank & Regal im Bad- Großformatiger Spiegel im Gäste WC- Einbauleuchten & Leuchten im Bad und Gäste WC
- Kopfbrause: Hansgrohe Raindance
- Waschtisch Armatur mit Wandauslauf

- Handtuchheizkörper zusätzlich zur Fußbodenheizung

Terrasse:

- Hochwertige IPE Terrassendielen
- Terrassenmöbel (Tisch und zwei Stühle)
- Wandleuchte

Küche:

- Einbauküche von Neff & Bosch

Elektroinstallation:

- Netzwerkanschluss in jedem Schlafzimmer und sowie im Wohn- als auch im Esszimmer vorhanden
- TV Anschluss in jedem Schlafzimmer als auch im Wohn- & Esszimmer vorhanden
- Telefonanschluss in jedem Schlafzimmer und sowie im Wohn- & Esszimmer vorhanden
- TV Wandhalterung sowie verdeckt Anschlüsse hierfür
- Verdeckte Stereoanlagenverkabelung vorbereitet

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Haus A, Wohnung 8a

Von der Diele der Wohnung im 2.Obergeschoss gelangen Sie in den großzügigen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche. Gemütlich dinieren können Sie in dem direkt an die Küche angrenzenden und auf drei Seiten verglasten Erker. Hier wohnt die Sonne. Ebenfalls durch die Diele erreichen Sie den gelungenen Schlafbereich. Für Ihre Gäste steht ein separates GästeWC zur Verfügung. Durch große Hebe-Schiebe-Fenster öffnet sich der Wohnbereich nahezu komplett zum großzügigen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Hier können Sie herrliche Sommerabende verbringen.

Frau Steinbach

wohnungzuvermieten1000(at)web.de

## **Lage**

Die Linkstraße liegt idyllisch am Fuße der Weinberge unterhalb des historischen Wartbergs. Das Zentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen neben hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten ein großes kulturelles, kulinarisches und sportliches Freizeitangebot. - Innenstadt ca. 10 Gehminuten (1000m) - Nächster Kindergarten ca. 2 Gehminuten (150m) - Nächste Grundschule/ Ganztageschule ca. 1 Gehminute (100m) - Stadtbushaltestelle ca. 2 Gehminuten (200m) - Anschluss S-Bahn nur 8 Haltestellen entfernt (Baden Baden, Karlsruhe und Heilbronn) - Bahnhof am Sülmertor ca. 6 Gehminuten (600m) - Heilbronn liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A6 (E50), A81 (E41) und den Bundesstraßen B27, B39 und B293.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



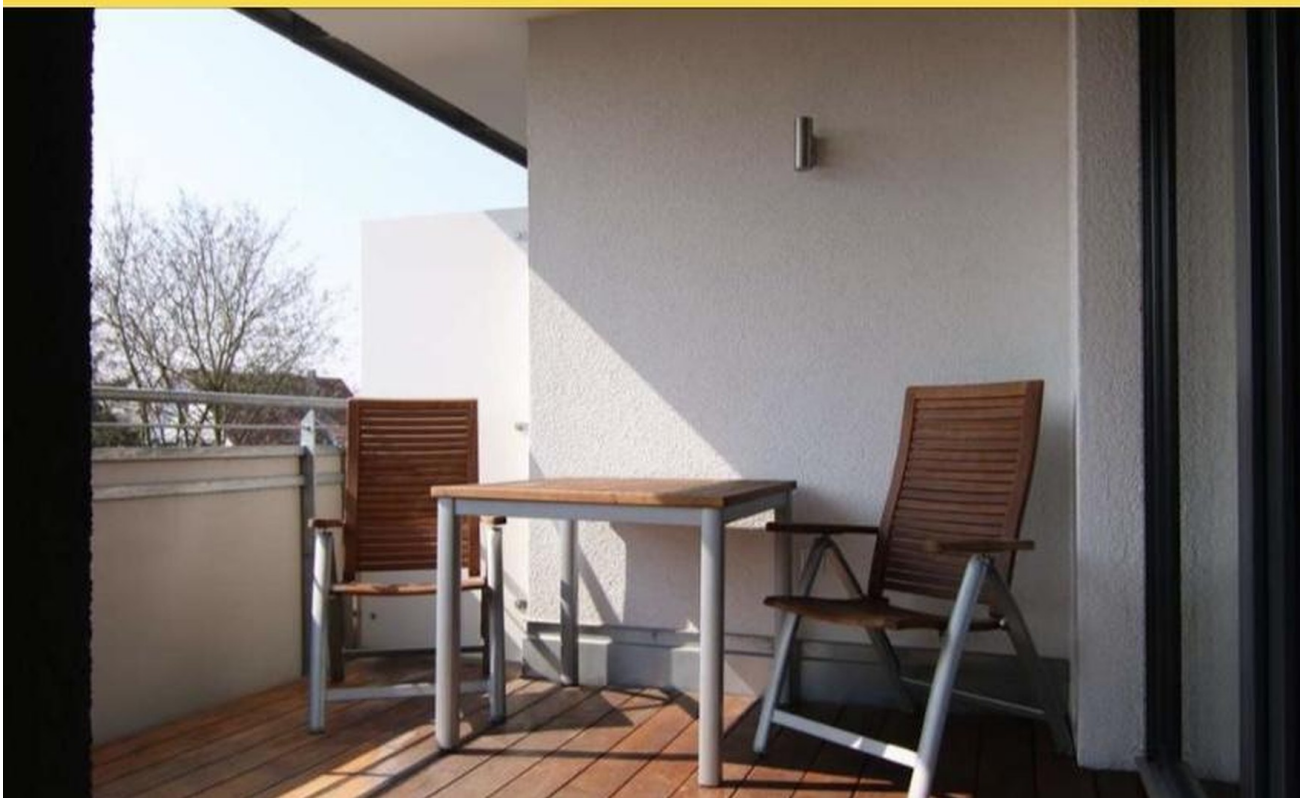
Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse

