

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Heilbronn

**Gemütliche 3 Zimmer im Dachgeschoss - optimaler  
Grundriss - inkl. gepflegtem Bad & EBK**



Objekt-Nr. OM-416374  
**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **695 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Siess

74078 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Mietsicherheit	2.085 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche, sehr gut gelegene und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Heilbronn Frankenbach im Dachgeschoss (2. Etage) eines 3-Familien-Hauses.

Das Haus wurde 2000 kernsaniert, massiv, 2-geschossig, komplett unterkellert sowie mit Satteldach erstellt.

Zur Wohnung gehört zudem ein Abstellraum im Keller.

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, verfügt einen großen offenen Wohn-/Essbereich, sowie zwei separaten Zimmern (Schlafen, Arbeiten). Zusätzlich bietet die Wohnung ein Abstellraum im Untergeschoss.

Das gepflegte Badezimmer ist raumhoch grau gefliest und ist ausgestattet mit einem Fliesenboden, einem Waschtisch, einer Badewanne, sowie einem WC. Das Bad bietet zudem Platz für den Anschluss einer Waschmaschine.

Die Einbauküche inklusive Herd, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine ist ebenfalls bereits vorhanden. Die Küche ist mit einem weißen Fliesenboden ausgestattet und ist in der Kaltmiete bereits inkludiert. In den restlichen Räumen sind braune Laminatböden vorhanden. Die Wände sind überwiegend tapiziert und weiß.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, d.h. die Heizkosten sind direkt an den Versorger zu entrichten. Diese betragen 2024 im Durchschnitt ca. 100€/Monat und sind vom tatsächlichen Verbrauch abhängig.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

- 1-2 Personen
- Nichtraucher
- keine Haustiere

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Gegend in Heilbronn-Frankenbach. Mit dem Auto erreicht man das Heilbronner Zentrum in 12 Minuten, mit dem Bus in 14 Minuten. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen (Haltestelle Frankenbach Leintalstraße). In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, Café und einen Supermarkt vor. Außerdem gibt es verschiedene Fitnessstudios, eine Grün- und Parkanlage, Apotheken und Friseure.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Arbeiten/Kind

# Exposé - Galerie



Arbeiten/Kind



Haus

# Exposé - Grundrisse

