

Exposé

Wohnung in Heilbronn

Ruhige, helle 2 Zimmer-Wohnung in Heilbronn-Sontheim



Objekt-Nr. OM-417070

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Kionka

Güldensteinstraße 22
74081 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,40 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine Wohnung im 3.OG eines Mehrfamilienhauses umgeben von Bäumen und grün in einem ruhigen Teil von Heilbronn-Sontheim in Laufnähe der Felder und des Deinenbachs. Durch die Höhe erwarten Sie zwei sonnendurchflutete Zimmer.

Sie parken bequem auf dem zur Wohnung gehörenden Stellplatz direkt im Hof und fahren mit dem Fahrstuhl hoch zu Ihrer Wohnung. Nach der Wohnungstüre haben Sie links Platz für eine Garderobe und können Ihre Einkäufe direkt in einer Speisekammer verstauen. Rechts der Eingangstüre gelangen Sie in ein gefliestes Bad mit bodenebener Dusche, Waschbecken und einem Platz, sowie Anschlüssen für eine Waschmaschine. Auch ein Gäste-WC mit Handwaschbecken liegt direkt im Raum daneben. Über einen Flur gelangen Sie in die Küche mit einer modernen, hochwertigen, hellen Einbauküche von 2019 in der sogar noch Platz für einen kleinen Esstisch ist. Das Schlafzimmer liegt ruhig und verfügt über ca. 12qm Teppichboden. Durch eine Türe mit Glaseinsatz, wodurch zusätzliches Tageslicht in den Flur fällt, gelangen Sie in den größten Raum der Wohnung, der bisher als Wohn- und Esszimmer genutzt wurde. Hier genießen Sie ob im Zimmer selbst oder dem dazugehörigen Balkon das Sonnenlicht, dass durch die Höhe der Immobilie über die umliegenden Häuser hinweg in ihre Wohnung fällt. Im Wohnzimmer liegen Kabel und Glasfaser an. Auf dem Balkon mit Markise, umgeben von Bäumen lässt es sich wunderbar erholen und durchatmen.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit 8,4qm. Ein Fahrradabstellraum (18qm) und ein Trockenraum für Wäsche (16,5qm) können mitbenutzt werden. Im Jahr 2006 wurden alle Fenster erneuert. 2025 erfolgte eine Dachsanierung und eine Photovoltaikanlage wurde installiert.

Das zu entrichtende Hausgeld beträgt momentan ca. 285,00€ monatlich.

Der Gebäudekomplex verfügt über ein gesundes Rücklagenpolster. In der letzten Eigentümerversammlung wurden keine größeren Investitionen geplant oder beschlossen.

Eine Hausverwaltung ist vorhanden. Protokolle der Eigentümerversammlung und Wirtschaftspläne für 2023/2024/2025 liegen vor.

Die Elektrik wird gerade durch eine Fachfirma auf den neuesten Stand gebracht und die Wohnung durchgestrichen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 1984 bezogen. Bad, WC und Küche wurden in den letzten Jahren komplett saniert. Lediglich die Bodenbeläge des Flurs, der Wohn- und Schlafzimmern sollten je nach Geschmack erneuert werden. Die WERU Fenster sind von 2006. Die Elektrik ist neu. (Februar 2026).

Die Wohnung kann entweder direkt oder nach einer kurzen Renovierung der Bodenbeläge bezogen werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in belebter, aber dennoch ruhiger Wohnlage in Heilbronn-Sontheim. In unmittelbarer Umgebung des Objekts stehen Ihnen einige Buslinien zur Verfügung. In Laufnähe erreichen Sie mehrere Restaurants, einen Besen, Bäckereien, Supermärkte (Lidl, Aldi und Edeka) und zwei Cafés. Auch mehrere Grünanlagen, Fitnessstudios, ein Ärztezentrum und einen Physiotherapeuten erreichen Sie bequem.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang / Flur

Exposé - Galerie



Links zur Garderobe / Kammer



Blick zu Bad und extra WC

Exposé - Galerie



WC



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

