

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### Große - neuwertige 4,5 Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen - keine Provision



Objekt-Nr. OM-420809

#### Wohnung

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Schermacher

74080 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2014
Etagen	4
Zimmer	4,50
Wohnfläche	119,00 m²
Energieträger	Holzpellets
Hausgeld mtl.	462 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, helle 4 1/2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im 1.OG. Die großzügige Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und Komfort.

Diese traumhafte Wohnung in unmittelbaren Stadtnähe bietet viele Highlights, wie z.B. elektrische Rollläden, bodentiefe Fenster in jedem Raum, Fußbodenheizung im ganzen Wohnbereich und einen hochwertigen und modernen Vinylboden.

Das Tageslichtbad mit gemütlicher und indirekten Beleuchtung, einer bodentiefen Dusche, einem komfortablen Doppelwaschbecken, einem WC und einer Badewanne bieten ausreichend Platz für eine private Oase, in der Sie entspannen und sich erholen können.

Ideal ist auch das zusätzliche Gäste-WC.

Des Weiteren bietet der Abstellraum Platz für Ihre Vorräte.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz. Zudem ist die moderne Küche mit Kochinsel ein richtiger Hingucker.

Die bodentiefen Fenster sorgen für Licht und Wärme in diesem Bereich und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Die beiden weiteren Zimmer können multifunktional als Kinder-bzw. Arbeitszimmer genutzt werden.

Zusätzlich verfügt diese schöne Wohnung über einen sehr großen sonnigen Balkon, der für gemütliche Grillabende genutzt werden kann.

Ein komfortabler Fahrstuhl führt in einen eigenen Kellerraum, einen Fahrradraum sowie zu einem Tiefgaragenstellplatz für das Auto sodass zeitraubendes Parkplatzsuchen der Vergangenheit angehört.

Natürlich werden alle Arbeiten (Kehrwoche oder Winterdienst) von einem Hausmeisterservice übernommen.

Das Haus verfügt über eine Holz-Pellet Heizung, was besonders nachhaltig und umweltfreundlich ist.

Insgesamt handelt es sich hier um eine außergewöhnliche Immobilie mit vielen Vorzügen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- + Fußbodenheizung
- + großer Balkon
- + elektrische Rolläden
- + Hochwertige u. neuwertige Einbauküche
- + Hochwertige Fußböden
- + Tageslichtbad mit Badewanne und bodenebener Dusche
- + Aufzug im Haus

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Böckingen ist der größte Heilbronner Stadtteil und verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, einer ärztlichen Versorgung und optimalen Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen Sportvereine bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Angebot wird durch das im Ort liegende Freibad Gesundbrunnen abgerundet.

In wenigen Gehminuten sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zu erreichen. Ausgezeichnete Anbindung durch Stadtbuss und Straßenbahn in die Heilbronner City.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr attraktiven Lage in Heilbronn, in unmittelbarer Nähe der neuen Böckinger Mitte. Hier finden Bewohner alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens, einschließlich einer Vielzahl von Geschäften, Cafés, Restaurants und Supermärkten.

Die Umgebung ist urban und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter eine überregionale S-Bahn-Verbindung sowie Busverbindungen. So können Bewohner bequem und schnell in alle Teile der Stadt und darüber hinaus gelangen. Auch sämtliche Schulen, wie Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Berufsschule, sowie Kindergärten und andere Bildungseinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Dennoch ist die Lage des Objektes in einem verkehrsberuhigten Bereich, was zu einer entspannten Atmosphäre beiträgt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



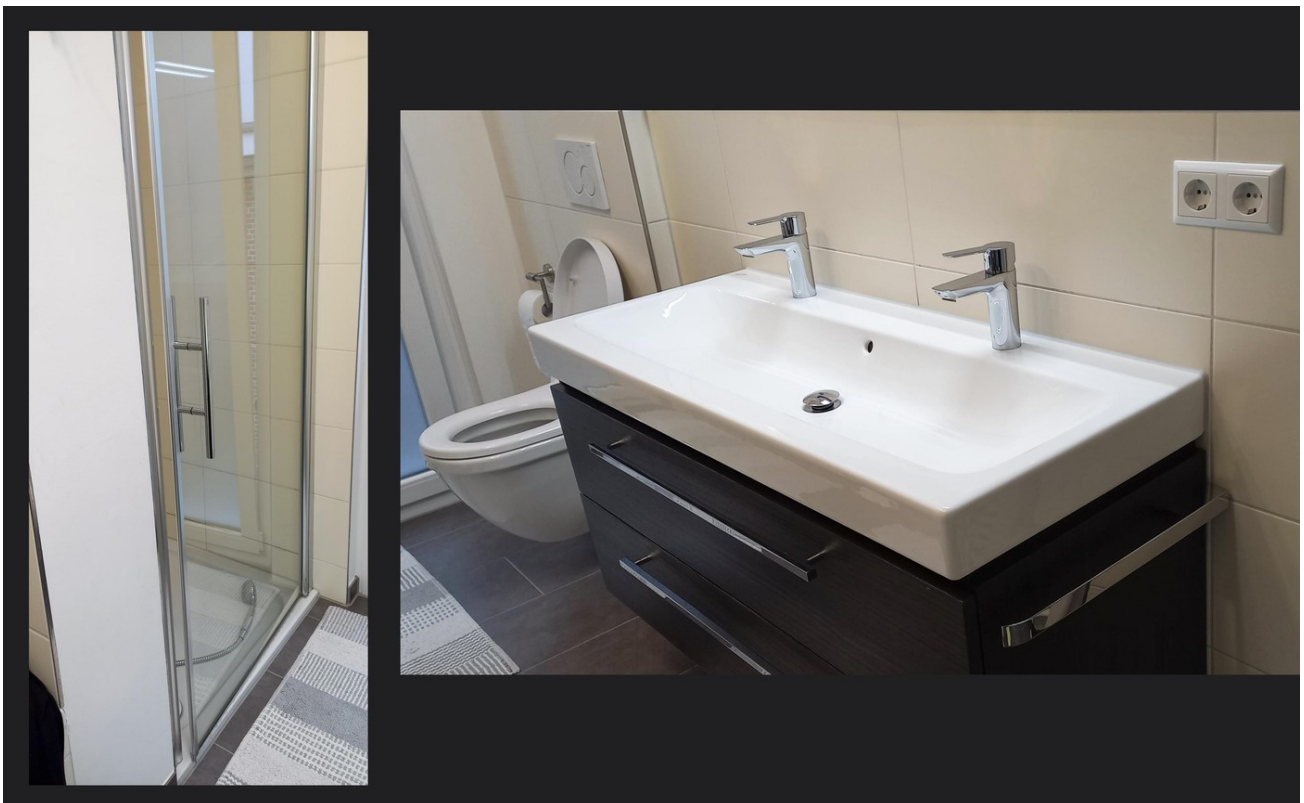


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

