

# Exposé

## Terrassenwohnung in Heilbronn

### Großzügige 4,5 Zimmer Oase in Heilbronn Ost mit traumhafter, großer Terrasse und 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-420898

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **409.000 €**

74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 4,5 Zimmer Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 117qm befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in begehrter Wohnlage in Heilbronn Ost.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und beeindruckt durch hohe Decken die ein besonderes Wohngefühl schaffen.

Ein Highlight ist die große, sonnige Terrasse, die ganztägig zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch einen seitlich angeordneten Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Dank Ihrer Größe eignet sich die Immobilie ideal für Familien und Paare die Wert auf Wohnqualität in exzellenter Lage legen.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz sowie ein Keller welche das Gesamtbild dieser Immobilie ideal abrunden

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- \*4,5 Zimmer
- \*Großzügiger Flur
- \*Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- \*Modernes WC
- \*Moderne Einbauküche (im Preis enthalten)
- \*1 Kinderzimmer und 1 Elternzimmer
- \*Ankleidezimmer (wird als Kinderzimmer/Büro genutzt)
- \*Große Terrasse
- \*2 Balkone
- \*Keller
- \*Garage mit Stellplatz davor
- \*Gartenmitbenutzung

Bemerkungen zur Ausstattung:

- \*Wohnungseingangstüre wurde im Jahr 2025 neu eingebaut
- \*Terrassentür vom Schlafzimmer wurde im Jahr 2025 neu eingebaut - dazu ein elektrischer Motor für den Rolladen
- \*Wasserablauf Rinne von der Terrasse wurde im Jahr 2025 neu eingebaut
- \*Zimmertüren wurden im Jahr 2024 neu eingebaut
- \*Wärmeerzeuger (Heizkessel) wurde im Jahr 2023 neu eingebaut

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern - diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Bitte beachten Sie, es können ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Mail) bearbeitet werden. Um eine Finanzierungsbestätigung der Bank wird gebeten.

## Lage

Die Wohnung ist zentrumsnah, mit der S-Bahnlinie und den Buslinien ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert. Einkaufsmöglichkeiten und Banken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso Schule, Kindergarten und der beliebte Pfühlpark.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Flur



WC

# Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder Zimmer



Wohnzimmer/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Garage/Balkon/Terrasse



Terrasse Bild 1

# Exposé - Galerie



Terrasse Bild 2



Terrasse im Sommer

# Exposé - Galerie



Terrasse bei Nacht



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

