

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Heilbronn

### WG-Zimmer in Heilbronn – 5er und 3er WG zur Neugründung



Objekt-Nr. OM-424601

#### Wohngemeinschaft

Vermietung: **490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jolina Reinhard

Achtungstraße 9  
74072 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Wohnfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Mobilar	Nicht möbliert
Mietsicherheit	1.470 €	Raucher	Nein
Übernahme	sofort	Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: WG-Zimmer zur Neugründung (3er- & 5er-WG)

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus werden insgesamt 8 attraktive WG-Zimmer zur Vermietung angeboten. Da beide Wohneinheiten aktuell komplett leer stehen, bietet sich hier die ideale Gelegenheit für eine WG-Neugründung. Ob als Einzelperson oder direkt als Freundesgruppe – hier können Sie Ihr Zusammenleben von Beginn an selbst gestalten.

WG 1: 3er-WG im 2. Obergeschoss

Diese Wohnung überzeugt durch eine klare Aufteilung und ein zusätzliches Gemeinschaftszimmer, das den Wohnwert deutlich erhöht.

Zimmer: 3 helle Zimmer zwischen ca. 16 und 17 m².

Ausstattung: Einbauküche (EBK), Balkon für gemeinsame Stunden.

Sanitär: 1 Badezimmer.

Extras: Separater Gemeinschaftsraum für alle Bewohner, zusätzlicher Kellerraum für Stauraum.

WG 2: 5er-WG im Dachgeschoss (Frisch saniert)

Die Wohnung im DG wurde frisch saniert und erstreckt sich großzügig über zwei Etagen (Maisonette-Stil).

Zimmer: 5 Zimmer zwischen ca. 15 und 18 m².

Aufteilung:

Untere Ebene: 3 Zimmer, Einbauküche, Balkon, Gemeinschaftsraum und Badezimmer.

Obere Ebene: 2 Zimmer und ein separates, zweites Badezimmer.

Besonderheit: Die beiden Zimmer im Obergeschoss sind mit einer eigenen Klimaanlage ausgestattet – ideal für heiße Sommertage.

Kosten & Konditionen (pro Zimmer)

Kaltmiete: 490,00 €

Nutzung Einbauküche: 20,00 €

Nebenkosten-Pauschale: 100,00 €

Gesamtmiete: 610,00 € (monatlicher Festpreis)

In der Nebenkosten-Pauschale sind enthalten: Strom, Heizung, Wasser/Abwasser, Müllgebühren, WLAN (Internet) sowie ein Hausmeisterservice. Es entstehen keine weiteren monatlichen Kosten für die Grundversorgung.

Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne für einen Termin vor Ort.

## Ausstattung

Kaltmiete: 490,00 €

Nutzung Einbauküche: 20,00 €

Nebenkosten-Pauschale: 100,00 €

Gesamtmiete: 610,00 € (monatlicher Festpreis)

In der Nebenkosten-Pauschale sind enthalten: Strom, Heizung, Wasser/Abwasser, Müllgebühren, WLAN (Internet) sowie ein Hausmeisterservice. Es entstehen keine weiteren monatlichen Kosten für die Grundversorgung.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung: Urbanes Wohnen im Herzen von Heilbronn

Die WGs befinden sich in einer äußerst praktischen und zentralen Lage von Heilbronn (Postleitzahl 74072). Die Umgebung kombiniert die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer optimalen Anbindung an Bildungseinrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr.

1. Erstklassige Anbindung & Mobilität:

Hauptbahnhof: Der Heilbronner Hauptbahnhof ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar. Von dort aus haben Sie Anschluss an den Regional- und Fernverkehr sowie an alle S-Bahn-Linien des KVV/HNV.

ÖPNV: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie auch ohne Auto in der gesamten Stadt flexibel sind.

2. Bildung & Campus-Nähe:

Hochschule Heilbronn & Bildungscampus: Sowohl der Campus Sontheim als auch der moderne Bildungscampus (Europaplatz) sind bequem mit dem Fahrrad (ca. 10 Min.) oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Dies macht die Wohnung zum idealen Standort für Studierende der HHN, DHBW oder der TU München.

3. Einkaufsmöglichkeiten & Alltag:

Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar: Supermärkte (wie Lidl, Kaufland oder REWE), Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte befinden sich im direkten Umkreis.

Die Heilbronner Innenstadt mit der Stadtgalerie und der Fußgängerzone ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

4. Freizeit & Lebensqualität:

Neckarmeile: Die beliebte Gastronomie-Meile am Neckar mit zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants ist schnell erreicht und lädt zu entspannten Abenden ein.

Grünanlagen: Der nahegelegene Wertwiesenpark oder das Neckarufer bieten ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder für sommerliche Picknicks im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsraum



Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Zimmer 1 (obere Etage)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (obere Etage)



Zimmer 2 (obere Etage)



# Exposé - Galerie



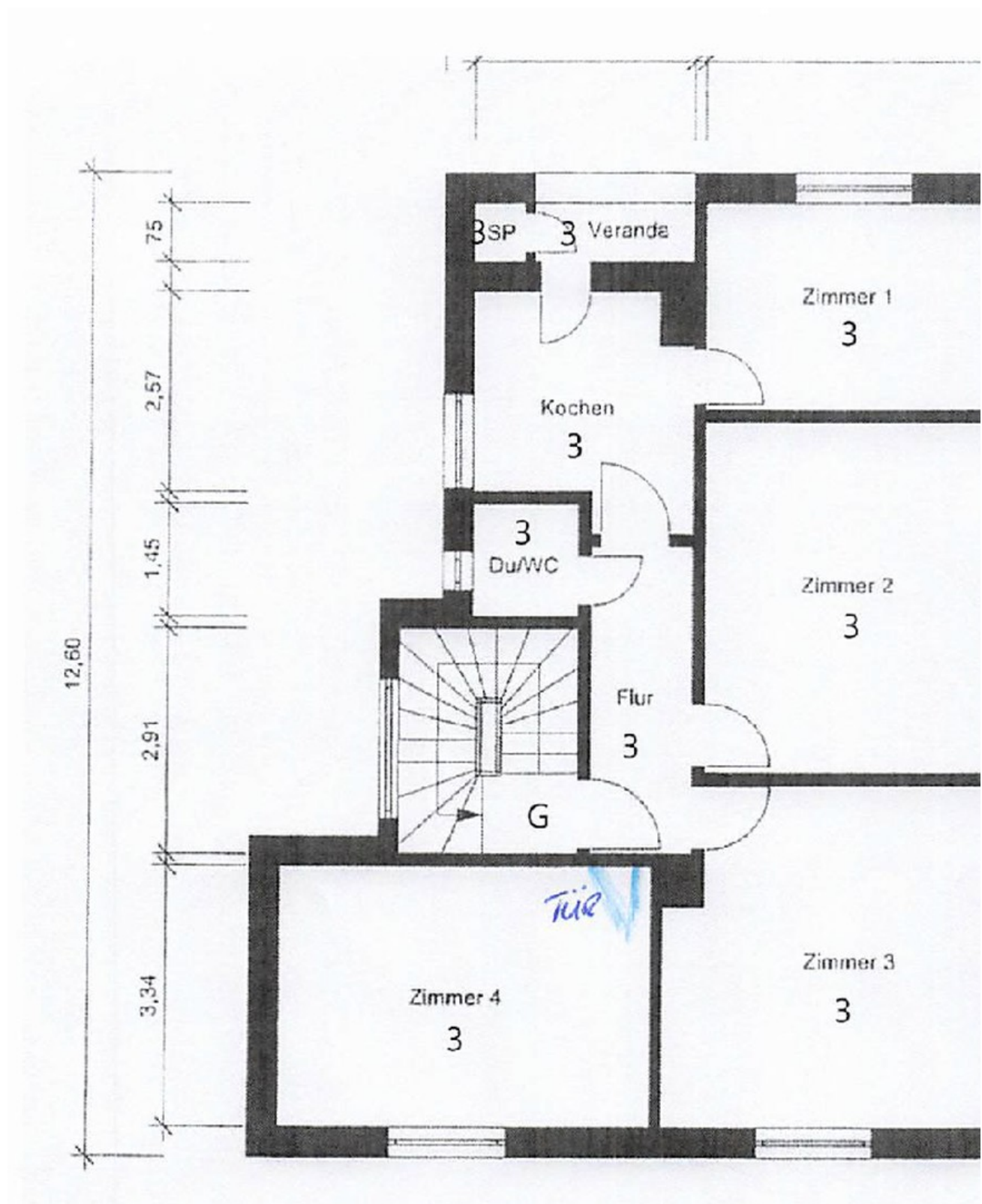
Zimmer 2 (obere Etage)



Badezimmer (obere Etage)



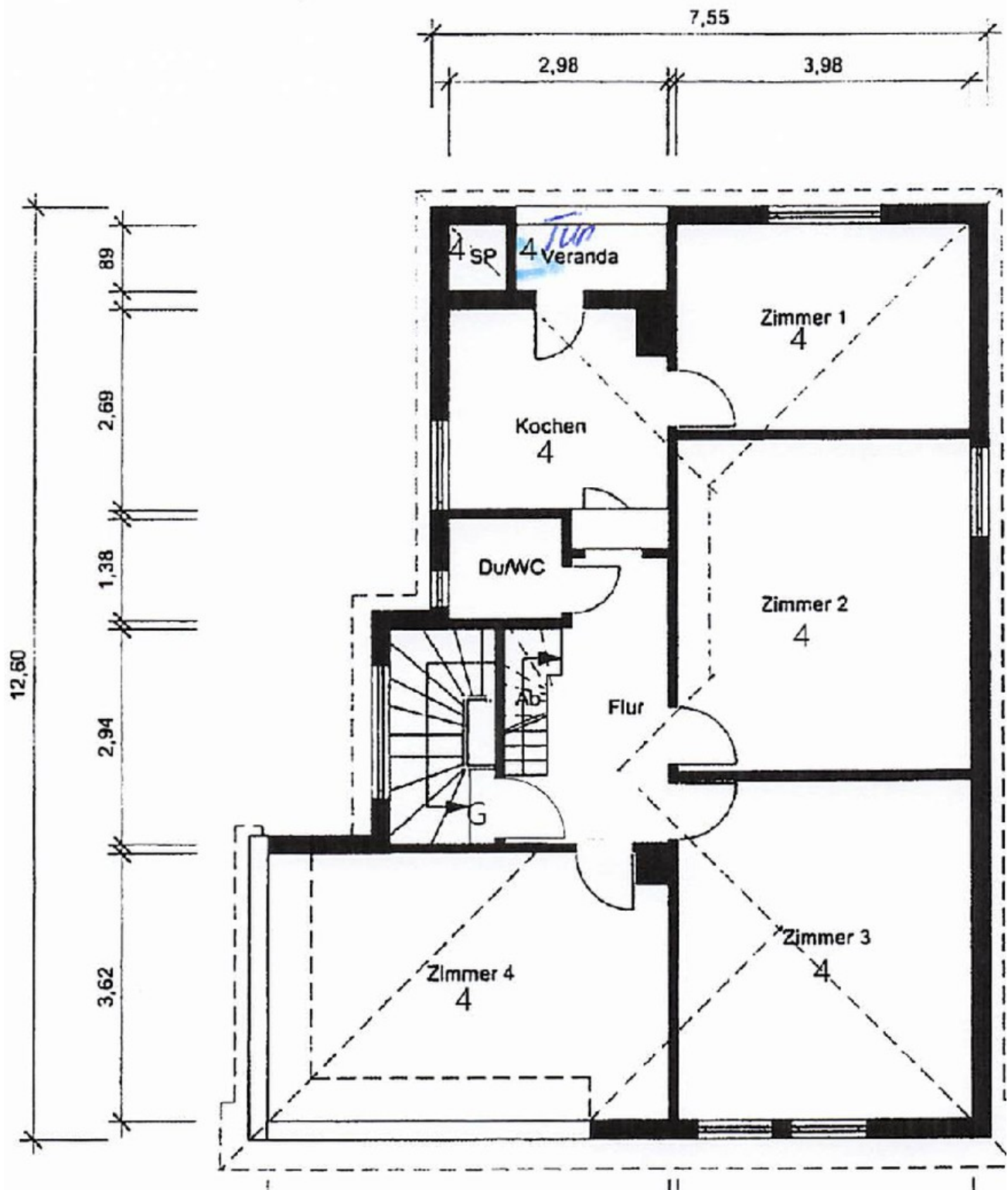
# Exposé - Grundrisse



2. OG

# Exposé - Grundrisse

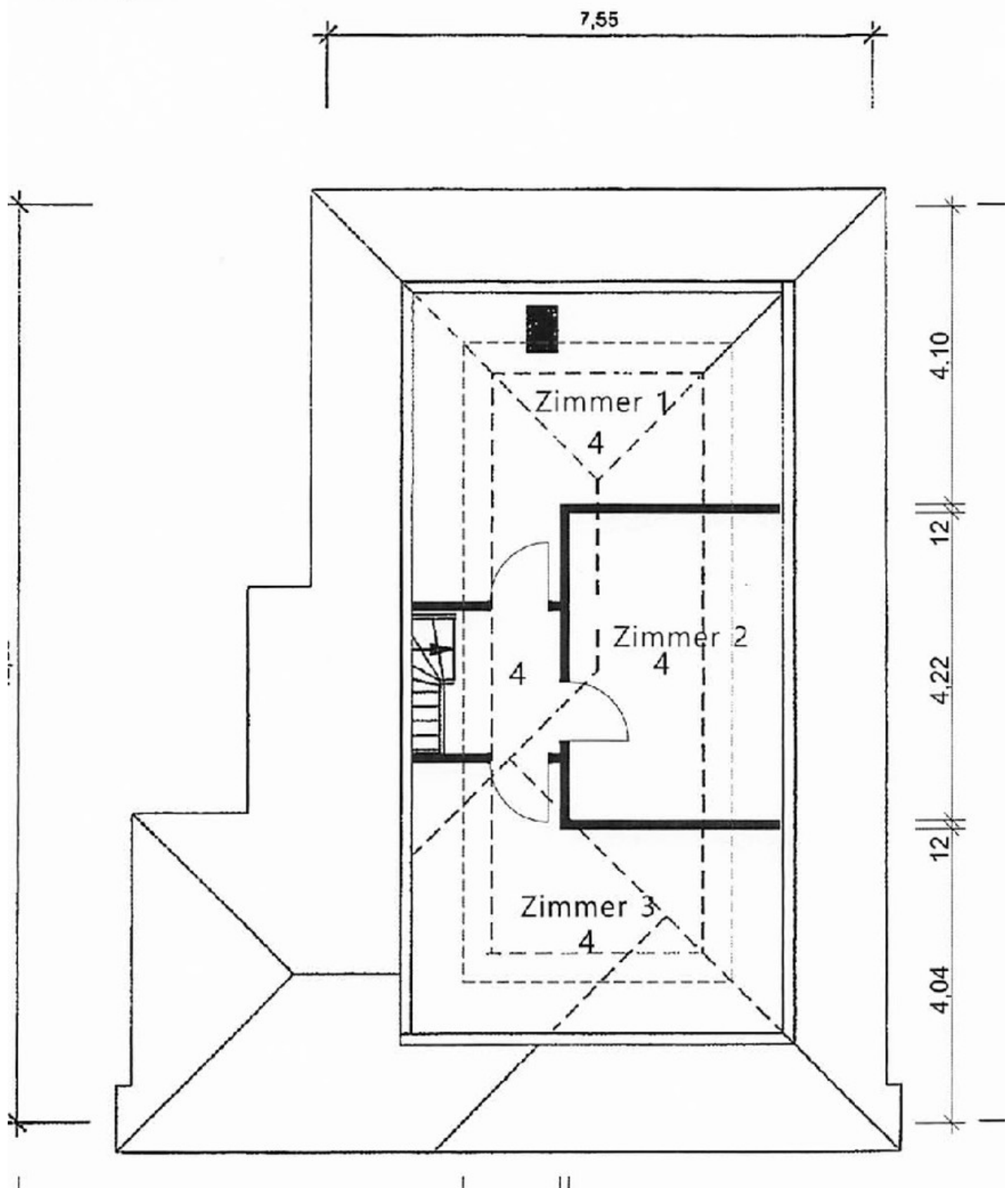
Dachgeschoss



DG (untere Etage)

# Exposé - Grundrisse

Dachspitz



DG (obere Etage)