

# Exposé

## Maisonette in Heilbronn

### Exklusive & moderne 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung in ruhiger Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-424995

#### Maisonette

Verkauf: **268.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Moll

Pestalozzistr. 15/3  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteien-Hauses. Sie ist renoviert und überzeugt durch einen intelligenten, modernen Grundriss.

Die Wohnung verfügt über drei helle Zimmer, bestehend aus zwei Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Kücheninsel. Das moderne Badezimmer ist mit einer Regendusche und WC ausgestattet.

Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eignet sich ideal sowohl für kleine Familien als auch für eine Studenten-WG.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse im oberen Stockwerk mit schönem Blick auf die Heilbronner Weinberge.

Die Küche ist neu und hochwertig ausgestattet mit Markengeräten von Siemens, inklusive Backofen, Spülmaschine sowie vollständigem Kücheninventar.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet. Eine Waschmaschine und ein Trockner stehen im gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Carport.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Innenstadtlage von Heilbronn und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Der Bildungscampus ist in ca. 500 m erreichbar, das Berufsschulzentrum befindet sich nur ca. 20 m entfernt, die BUGA in ca. 1 km Entfernung und die Fußgängerzone ebenfalls in rund 500 m.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Supermärkte, Ärzte sowie weitere Angebote der Innenstadt befinden sich in einem Umkreis von etwa 1 km.

Naherholungsgebiete wie der Alte Friedhof (Park) sind in ca. 500 m erreichbar, die Heilbronner Weinberge liegen in etwa 1 km Entfernung und bieten zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen 30er-Zone in attraktiver Wohnlage. Gleichzeitig ist eine schnelle Anbindung an die Hauptzufahrtsstraßen in Richtung Stuttgart, Neckarsulm und Weinsberg gewährleistet.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1\_1



Wohnzimmer 1\_2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1\_4



Küche 1\_1

# Exposé - Galerie



Küche 1\_2



Küche 1\_3

# Exposé - Galerie



Küche 1\_4



Schlafzimmer 1\_1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1\_3



Schlafzimmer 1\_2

# Exposé - Galerie



Aufgang



Schlafzimmer 2\_2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2\_3



Schlafzimmer 2\_1

# Exposé - Galerie



Dachterasse 1\_1

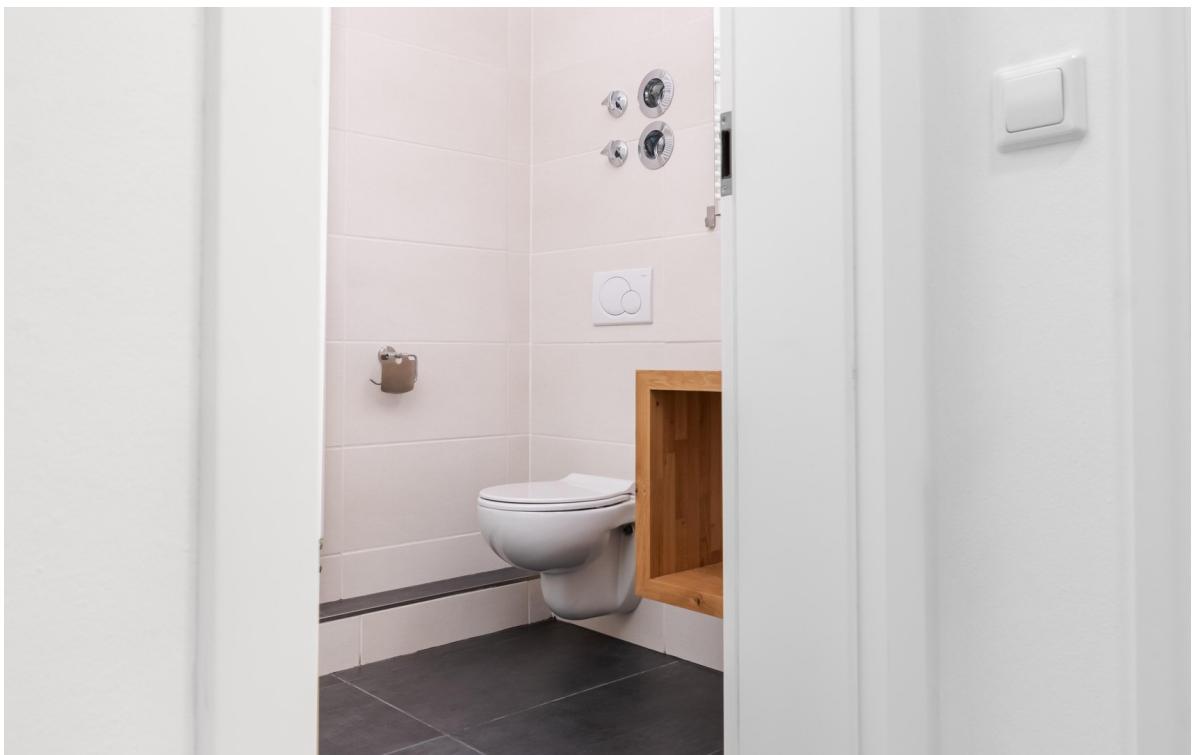


Dachterasse 1\_2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1\_3

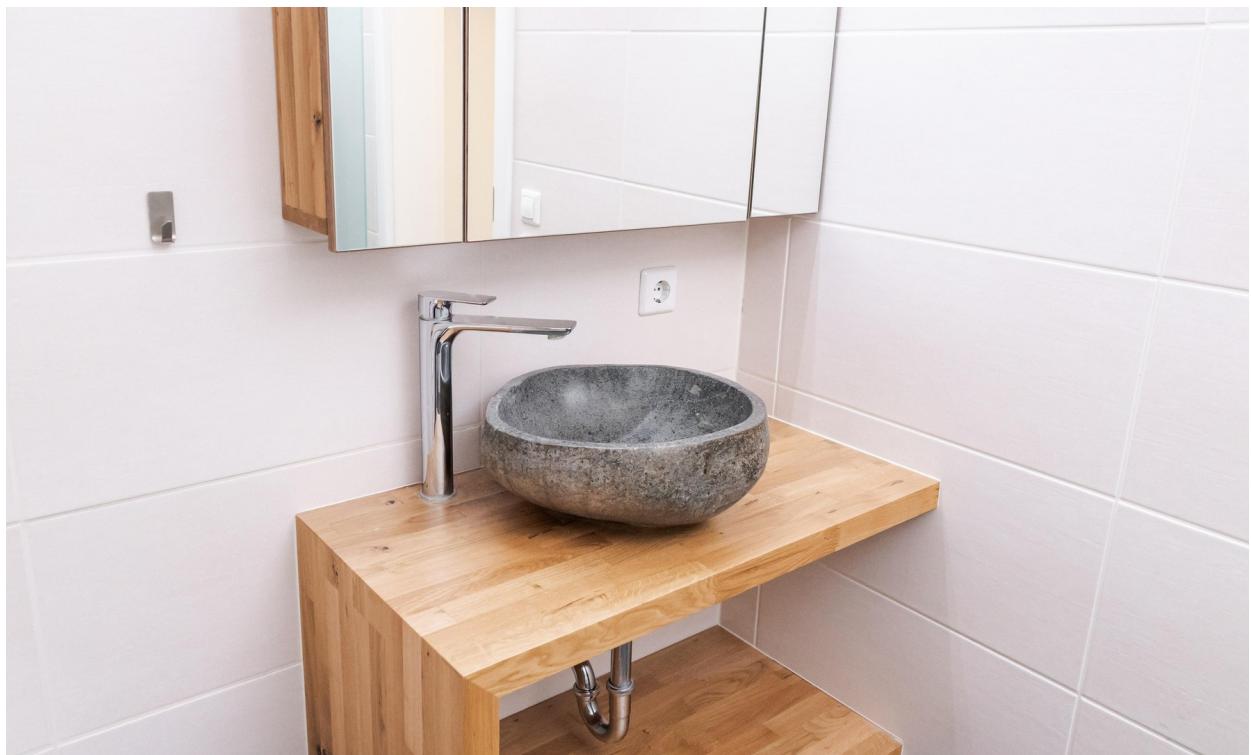


Badezimmer 1\_1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1\_4



Badezimmer 1\_2

# Exposé - Galerie



Außenansicht

GRUNDRISS



2. Ebene  
Grundriss - 3 OG

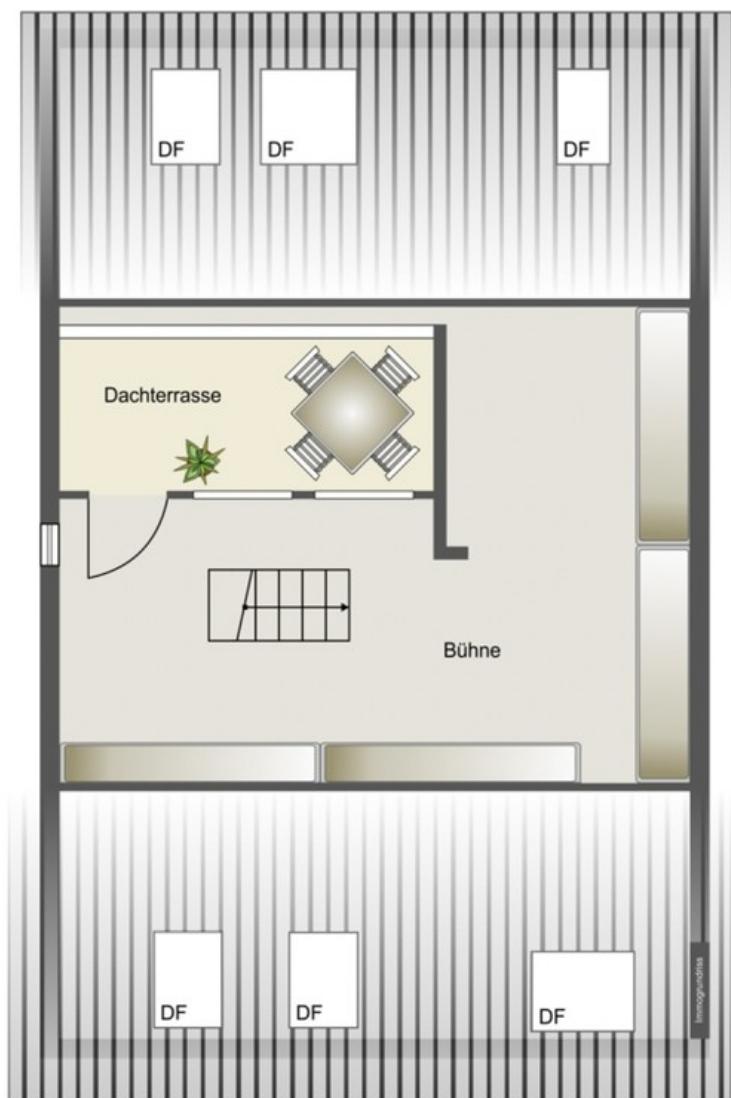
GRUNDRISS



1. Ebene  
Grundriss - 2 OG

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



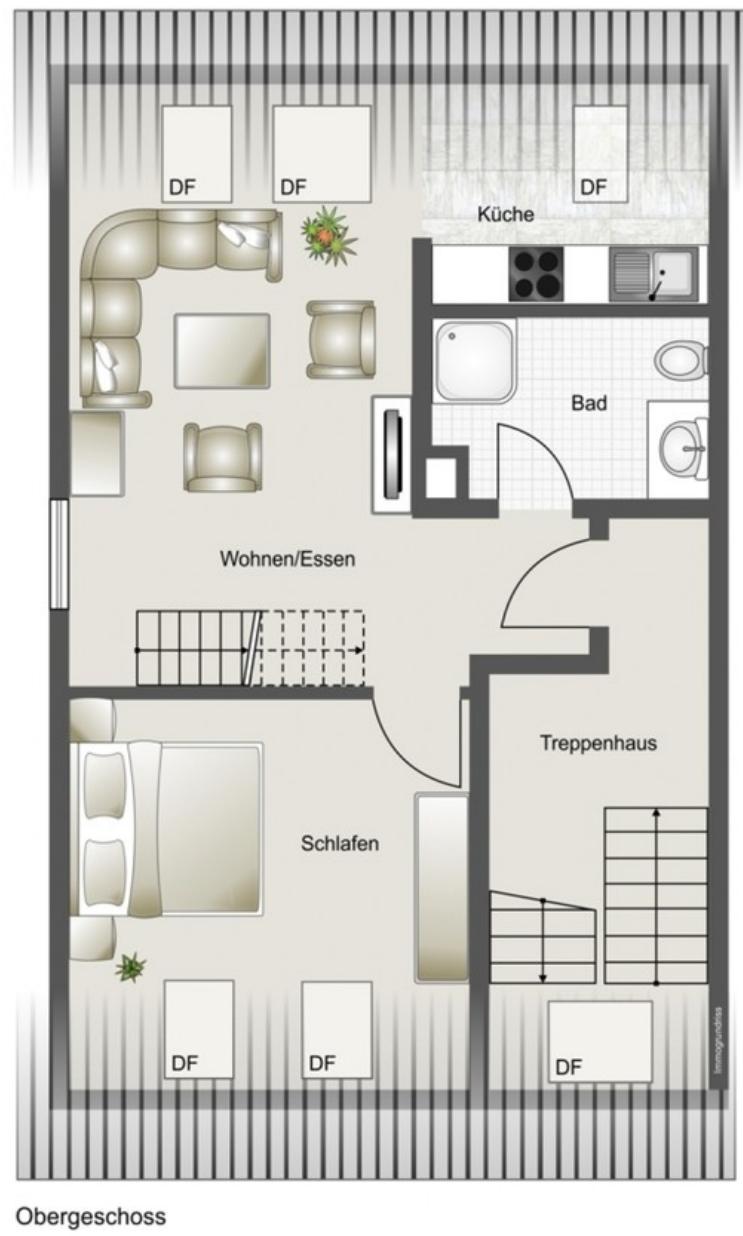
Obergeschoß

**2. Ebene**

Grundriss - 3 OG

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



**1. Ebene**

Grundriss - 2 OG