

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Heilbronn**

**Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Charme in  
Heilbronn**



Objekt-Nr. OM-425003

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **268.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Moll

Dammstr. 62  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer schönen, renovierten 3,5-Zimmer-Wohnung, bestehend aus zwei vollwertigen Schlafzimmern sowie einem Wohnbereich, der bei Bedarf auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird die Wohnung durch eine offene Wohnküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Lage in einem gepflegten, dreistöckigen Mehrfamilienhaus in Heilbronn.

Sie kann sowohl möbliert als auch leer erworben werden. Die Wohnung wird unvermietet übergeben und eignet sich daher ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

## Lage

Die Wohnung in der Dammstraße 62 befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Heilbronn und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen sind durch die Nähe zur Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen und Straßenbahnenlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass der Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch für Autofahrer ist die Lage optimal: Die Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B27 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Mehrere Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung. Der Alte Friedhof, die Heilbronner Weinberge sowie der Botanische Garten sind fußläufig erreichbar. Der Neckar liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet attraktive Wege für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Der Bildungscampus/ Neckar ist ca. 1 km entfernt, die Fußgängerzone sowie die Weinberge jeweils rund 1km. Das Rathaus befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, der Hauptbahnhof in etwa 2 km.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Verbindung von zentraler Innenstadtlage, guter Infrastruktur und ruhigem, angenehmem Wohnumfeld.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Küche 1\_1



Flur 1\_1

# Exposé - Galerie



Flur 1\_2



Bad 1\_1

# Exposé - Galerie



Bad 1\_2



Wohnzimmer 1 / Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1\_1/ Schlafzi. 3\_1



Wohnzimmer 1\_2/ Schlafzi. 3\_2

# Exposé - Galerie



Küche 1\_2



Küche 1\_3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2\_1



Schlafzimmer 2\_2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2\_3



Schlafzimmer 1\_1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1\_2