

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### 2,5 Zimmer Wohnung mit EBK & Balkon in zentraler Lage von Böckingen!



Objekt-Nr. OM-430308

#### Wohnung

Vermietung: **695 € + NK**

74080 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	2.085 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung im zentralen Heilbronner Stadtteil Böckingen ist eine einmalige Gelegenheit für Mieter, die Wert auf eine erstklassige Lage mit hervorragender Infrastruktur legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das aus einem Haus mit jeweils neun Wohneinheiten besteht. Mit einer Wohnfläche von rund 64 Quadratmetern bietet sie großzügigen Wohnraum. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Verweilen ein.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus Sie alle Räume erreichen. Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier kann man gemeinsam die Geschichten des Tages austauschen und gemütliche Abende auf dem Sofa verbringen. Der Balkon ist der ideale Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Ein geschmackvoll geschnittenes Schlafzimmer bieten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer optimale Rückzugsmöglichkeiten und laden zum Träumen und Entspannen ein.

Das Badezimmer besteht aus einer Badewanne und einem Waschbecken.

Die Küche lädt ein, um gemeinsame kulinarische Momente zu erleben.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit.

## Ausstattung

Balkon, Keller, Gäste-WC, Laminat, Fliesen

Bemerkungen:

Wir freuen uns, Ihnen eine sehr gut geschnittene, moderne und geräumige 2,5-Zimmer-Wohnung anbieten zu können.

Weitere Informationen

- Wohnung ist neu gestrichen und renoviert
- ein überdachter Balkon
- Einbauküche vorhanden
- kein Stellplatz
- abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss des Gebäudes
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Nebenkostenpauschale 200 Euro

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte halten Sie für Kontaktanfragen oder Besichtigungen die letzten drei Einkommensnachweise, eine Selbstauskunft sowie eine Schufa-Auskunft bereit.

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Services GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783669

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE352606175

## **Lage**

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und Drogerien bequem zu Fuß erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Buslinien und die Stadtbahn (S4) sind schnell zu erreichen und bieten eine direkte Verbindung in die Heilbronner Innenstadt sowie in umliegende Städte. Auch die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was eine ideale Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Für Familien und Freizeitliebende bietet Böckingen vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Wertwiesenpark lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Sportvereine in der näheren Umgebung vorhanden.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen Stadtteils schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	149,95 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



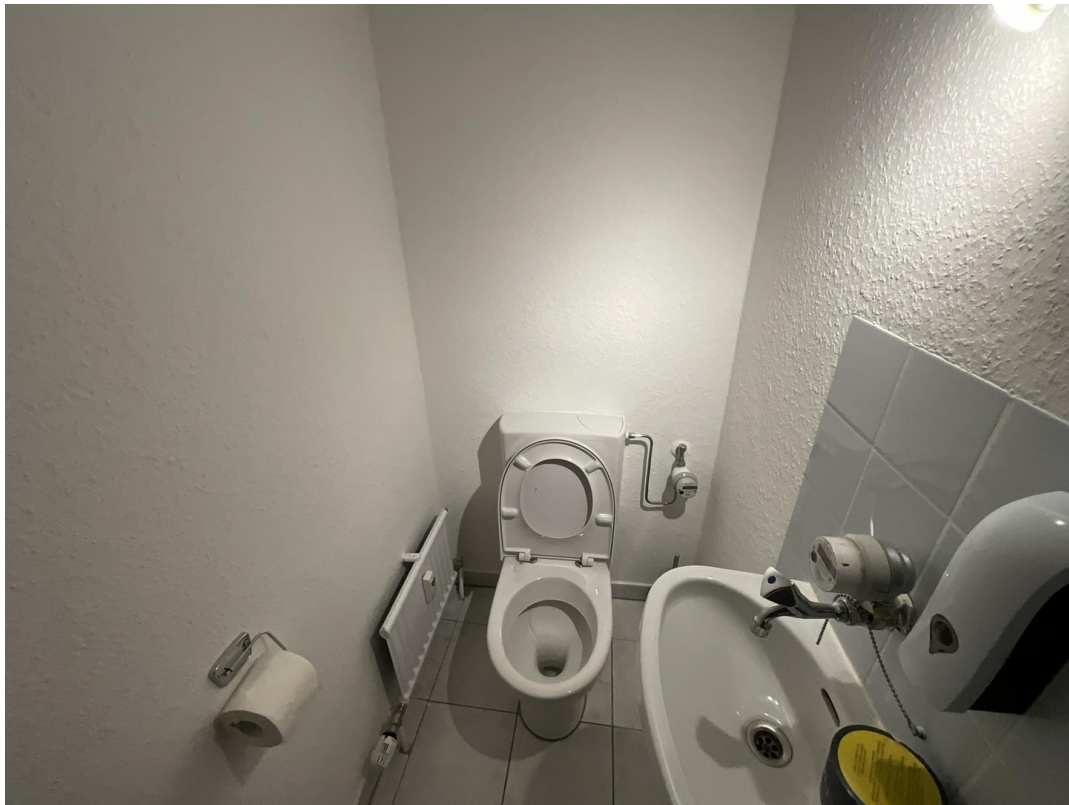
Küche



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



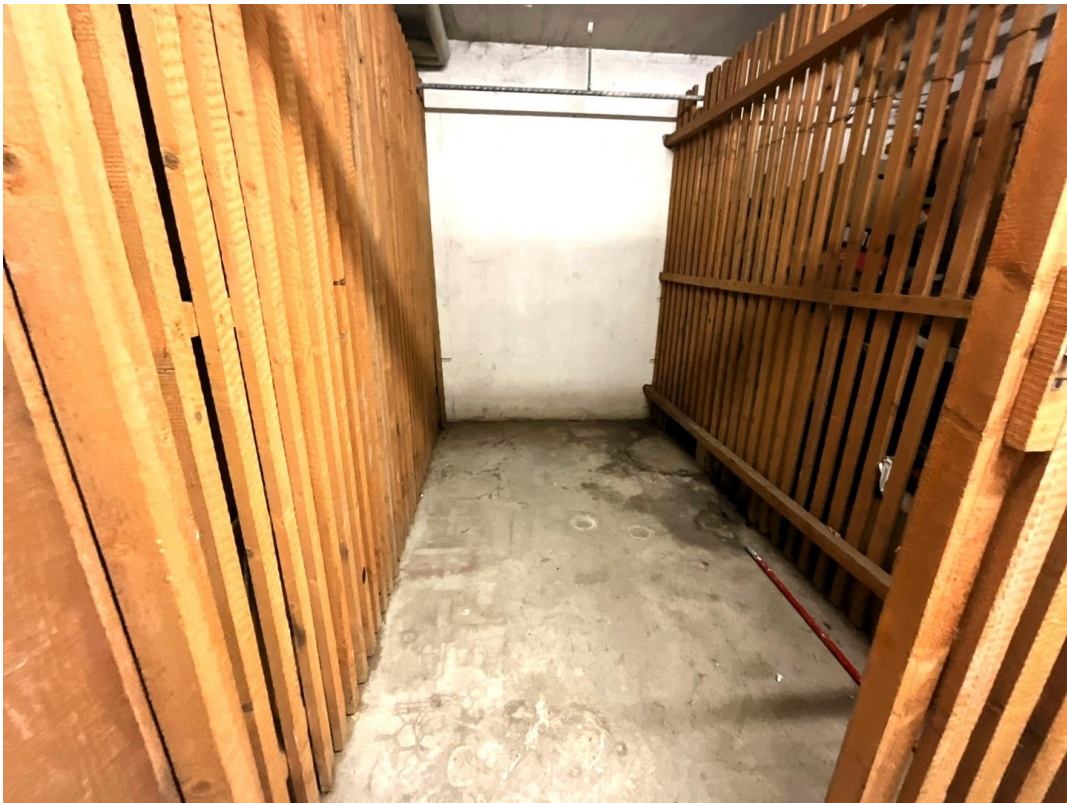
Gebäude Außenansicht



# Exposé - Galerie



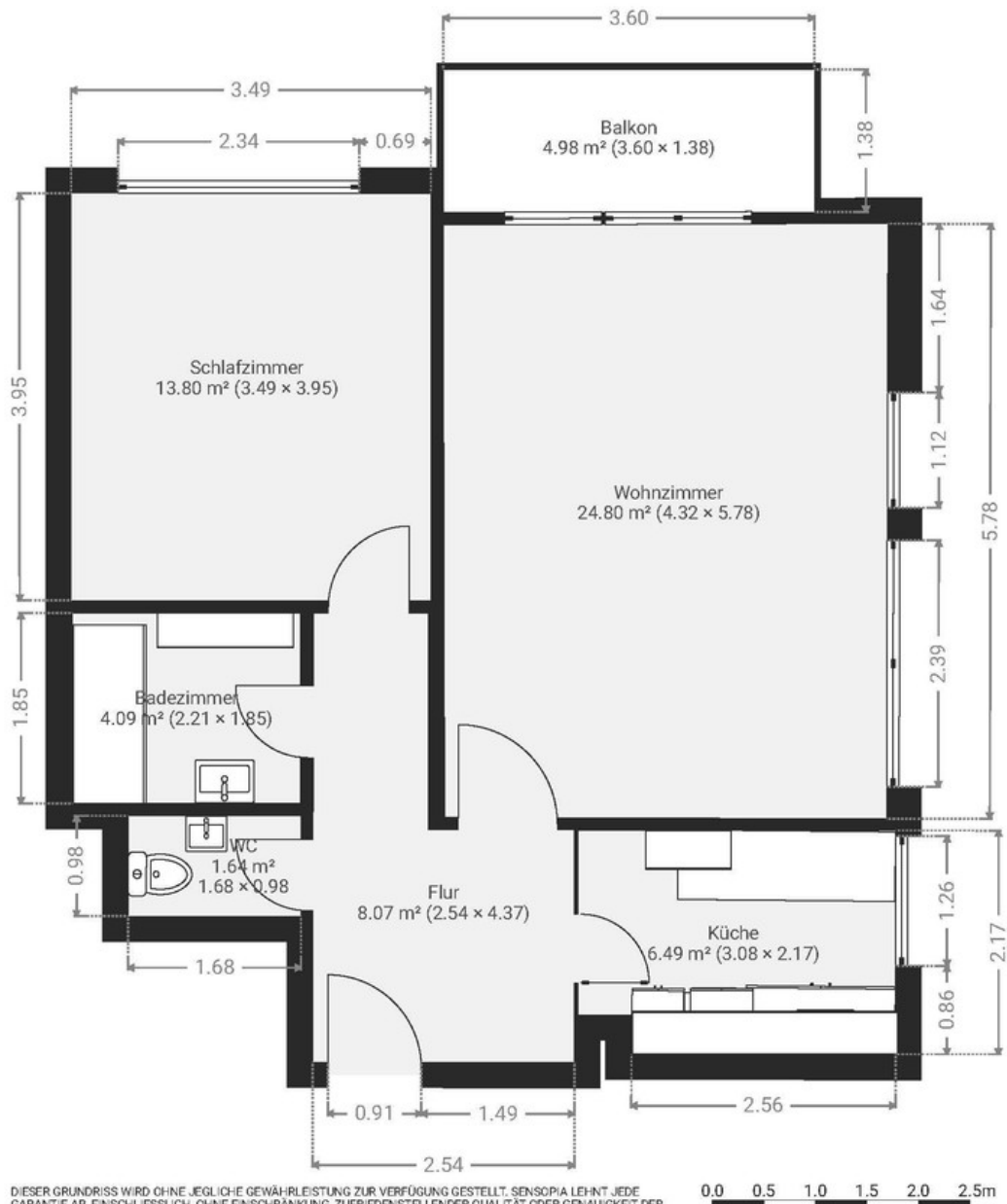
Eingangsbereich Gebäude



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 1. Stock



Grundriss 1.OG



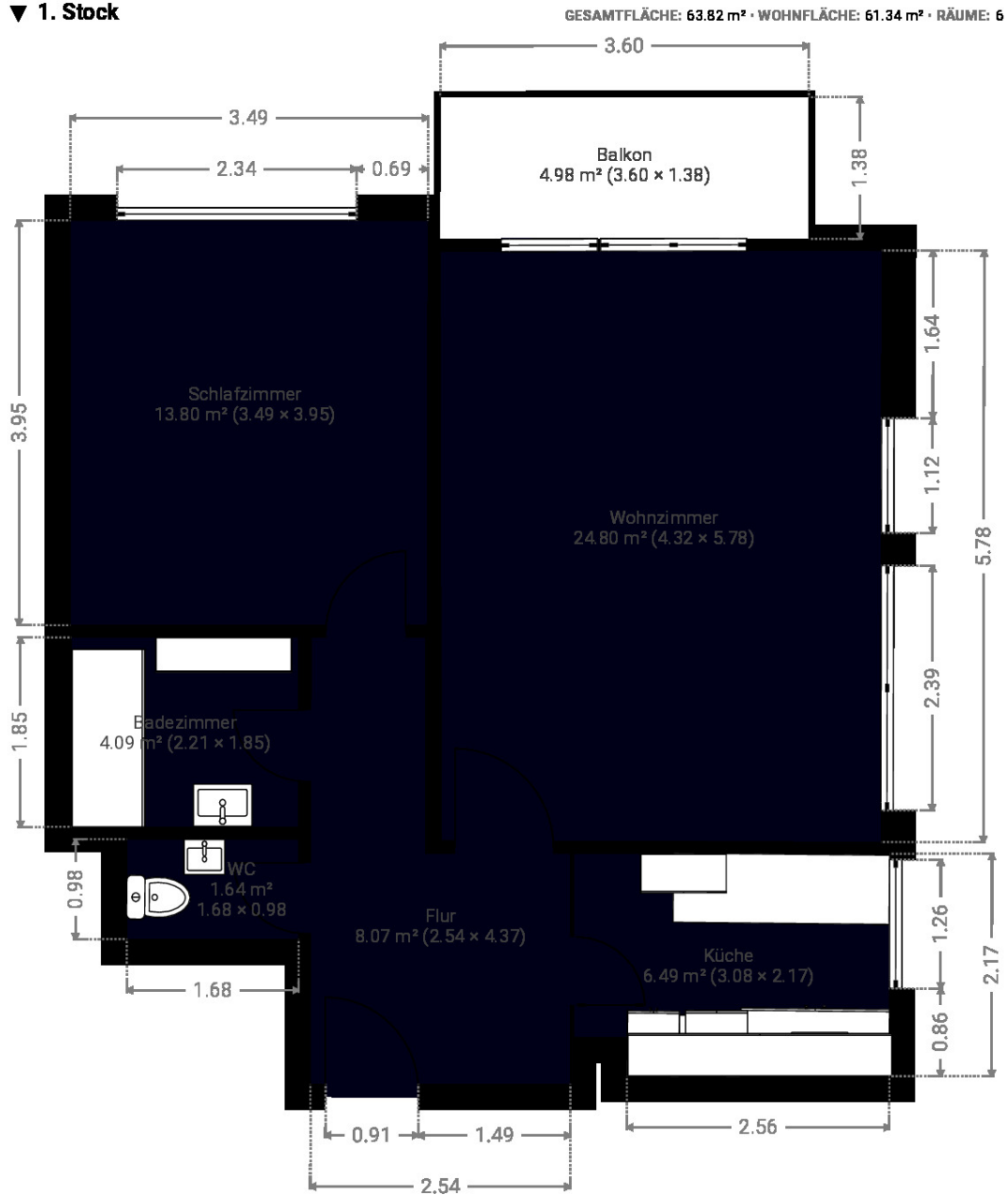
# Exposé - Grundrisse

## Mein neues Projekt

Kastelstr. 12, 74080 Heilbronn, Baden-Württemberg, DE  
GESAMTFLÄCHE: 63.82 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 61.34 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6

**KVLB**  
ÜBERSENDET VON KVLB Invest GmbH  
07131/6188375

### ▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSORIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:51  
Page 1/1

KVLB Invest GmbH  
Info@kvlb-invest.de

Allee 40, 74072 Heilbronn, Baden Württemberg, Deutschland  
www.kvlb-invest.de

07131/6188375