

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Heilbronn

### Schöne möblierte 1,5-Zimmer Wohnung in Heilbronn (nach Sanierung)



Objekt-Nr. OM-433251

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immo Steele Team

Güglinger Strasse 11  
74080 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	1.400 €
Zimmer	1,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Öl	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine frisch sanierte und modern möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Güglinger Straße 11 in Heilbronn.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung. Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet, ergänzt durch eine separate Küchennische sowie ein modernes Badezimmer. Die Einheit eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende und ist ab dem 1. April 2026 bezugsfertig.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und modern ausgestattet. Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine neue Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine geschmackvolle Möblierung im Wohn- und Schlafbereich. Das Badezimmer wurde zeitgemäß renoviert.

Neue Bodenbeläge, frische Wände sowie ein insgesamt sehr gepflegter Zustand runden das Angebot ab. Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und bietet damit eine ideale Lösung für Mieter, die ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand einziehen möchten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Güglinger Straße befindet sich in gut angebundener Wohnlage von Heilbronn. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass sowohl die Heilbronner Innenstadt als auch der Hauptbahnhof schnell erreichbar sind. Auch die Autobahnen A6 und A81 befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Stuttgart, Mannheim und Würzburg.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC