

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### Schöne 3-Zi-Wo in Ortsrandlage von HN-Horkheim



Objekt-Nr. OM-447413

### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter B.

Erwin-Habold-Straße 1  
74081 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und einer Einbauküche befindet sich im zweiten Obergeschoss einer grün bepflanzten Wohnanlage - ein sehr ruhiges, gepflegtes Mehrfamilienhaus in schöner Ortsrandlage im Ortsteil Horkheim. Ideal also für Nutzer, die nach einem stressigen Arbeitstag Ruhe und Entspannung suchen.

Die Wohnungen dieses Mehrfamilienhauses sind auf 4 Etagen verteilt. Über den Aufzug und den anschließenden Laubengang können Sie mit den Einkäufen bequem bis direkt vor die Wohnungseingangstüre gelangen.

Vom Flur aus haben Sie Zugang zu allen Räumen. Die Wohnung hat ein großes Wohn-/Esszimmer. Der angrenzende überdachte Balkon mit schönem Ausblick lädt zu gemütlichen Sonnenstunden zuhause ein. Neben dem Schlafzimmer können Sie ein weiteres Zimmer optional als Kinder- oder als Arbeitszimmer nutzen. Ein eigener Autoabstellplatz (Zzgl. 7000.-) ist direkt vor dem Haus.

Zusammenfassung:

- Eingangsbereich / Flur
- Küche mit EBK
- Bad / WC mit Wanne, Waschbecken und WC
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- großes Ess-/Wohnzimmer mit Zugang Balkon
- Balkon mit schöner Aussicht
- Kellerraum
- Eigener Autoabstellplatz
- Waschküche und Trockenraum gemeinschaftlich

Die Wohnung ist ab sofort frei. Sie eignet sich als Kapitalanlage, aber aufgrund der guten Lage auch für die Eigennutzung.

Hausgeld/Nebenkosten: aktuell monatlich 200.-

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung (inkl. Bad und Einbauküche) ist gepflegt, aber von der Mode her gesehen in die Jahre gekommen. Alle Böden sind mit PVC (Holzoptik) ausgestattet. Insbesondere bei Eigennutzung lohnt eine technische und optische Renovierung.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Kaufpreis beträgt 232.000.- Euro (225000.- für die Wohnung zzgl. 7000.- für den Autoabstellplatz vor dem Haus) .

Aus der Rücklage für diese Wohnung (anteilige Sonderzahlungen seit 2023 bis heute insgesamt ca. 30.000.- Euro) wurden und werden noch die anfallenden Kosten für die umfangreiche und energetisch zeitgerechte Sanierung von Dach und die anschließende Ergänzung der Heizung finanziert.

Sonstiges:

Besichtigungen sind unverbindlich!

Bitte schreiben Sie mir auf dieser Plattform kurz zurück. Ich rufe Sie an.

## **Lage**

Schöne ruhige Ortsrandlage. Sehr schön ist der Ausblick von dem nach Westen gerichteten Balkon.

Und trotz Randlage sind Sie zu Fuß in wenigen Minuten direkt in der Ortsmitte. Horkheim verfügt über eine gute Infrastruktur und ein reges Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß zu erreichen.

Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und mit dem Fahrrad schaffen Sie es in ca. 15 Minuten in die Heilbronner Innenstadt. Zur Autobahn (A81) benötigen Sie ca. 12 Fahrminuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	122,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Treppenhaus,Aufzug,Laubengang

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon aus



Flur und Windfang



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

