

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

**Erstbezug: 2-Zimmer im 3. OG mit EBK, Loggia & Wasserblick | Neckarbogen Heilbronn**



Objekt-Nr. OM-449655

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Klötz

Frei-Otto-Straße 14  
74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses im Heilbronner Neckarbogen und ist komfortabel per Aufzug erreichbar. Das Gebäude befindet sich aktuell noch im

Bau. Die Wohnung ist ab dem 15. Mai bezugsfertig.

Der Grundriss umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Die Wohnung verfügt über einen West-Balkon mit Blick auf den Floßhafensee. Zur Wohnung gehören außerdem der Zugang zur gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse sowie ein eigenen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ideal für Singles oder Paare.

Termine müssen grundsätzlich kurzfristig abgestimmt werden, da derzeit noch Bauarbeiten stattfinden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Ausstattung

- Einbauküche mit Kühlschrank, Herd und Spülmaschine
- Eichenparkett
- Loggia
- Abstellkammer
- Fußbodenheizung
- Modernes Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- Kellerraum
- Aufzug
- Gemeinschaftliche Dachterrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Mietzusammenstellung:

EUR 1.150,00 Kaltmiete

EUR 80,00 für die hochwertige Einbauküche

EUR 170,00 Nebenkostenvorauszahlung

EUR 1.400,00 Gesamtmiete

Diese Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Ein Stellplatz kann zusätzlich in der Quartiersgarage angemietet werden

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Quartier Neckarbogen in

Heilbronn. Dieses Viertel überzeugt durch weitläufige Grün- und Wasserflächen und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lage.

Gleichzeitig bietet der Standort eine sehr gute Infrastruktur: Der Hauptbahnhof, sowie der Bildungscampus ist in wenigen Gehminuten

erreichbar, das Stadtzentrum liegt etwa 10 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Aussicht Wohnung



Dachterasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



NEBOK1