

Exposé

Wohnung in Heilbronn

Lichtdurchflutetes Wohnen auf hohem Niveau



Objekt-Nr. OM-457863

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Landwehrstraße 19
74080 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Hausgeld mtl.	240 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	103,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	395.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte (2018) 3,5-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, elegante Ausstattung und eine warme, einladende Wohnatmosphäre auf besonders harmonische Weise. Große, bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl zum Wohlfühlen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die stilvolle Kücheninsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen mit Familie und Freunden ein und verbindet Funktionalität mit modernem Design. Die hochwertige Nolte-Küche mit Vollausrüstung fügt sich perfekt in das elegante Gesamtkonzept ein.

Die gesamte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig saniert. Edle Vinylböden, neue hochwertige Holz Türen aus dem oberen Preissegment sowie ein durchdachter, eleganter Grundriss verleihen der Wohnung Klasse und Wohnlichkeit zugleich - stilvoll, gemütlich und dennoch modern.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer begehbaren Dusche, Doppelwaschbecken und hochwertiger Ausstattung. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das vielseitig nutzbare Ankleidezimmer (Schiebetüren), das sich ideal als begehbare Kleiderschrank, Kinderzimmer oder Homeoffice eignet. Bereits vorhandene PAX-Schränke verbleiben in der Wohnung und bieten praktischen Stauraum.

Der ca. 12 m² große Balkon mit ganztägiger Sonne von morgens bis abends lädt zum Entspannen und Genießen ein. Neue zweifachverglaste Fenster sowie elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Praktische Details wie ein integrierter Garderoben-Nischenschrank sowie ein separater Wandschrank für Reinigungsutensilien runden dieses besondere Wohnangebot perfekt ab.

Eine Wohnung mit stilvoller Eleganz, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlich angenehmer Atmosphäre - ideal für alle, die modernes Wohnen mit Wärme und Charakter verbinden möchten.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört kein eigener Stellplatz. Aufgrund der sehr angenehmen Wohnlage und der umliegenden Bebauung mit überwiegend privaten Garagen und Stellplätzen sind jedoch jederzeit problemlos Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus vorhanden - auch für mehrere Fahrzeuge.

Zusätzlich steht ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Eine separate, trockene Waschküche bietet weiteren praktischen Komfort.

Der gepflegte Garten kann von den Bewohnern mitgenutzt werden und unterstreicht das angenehme Wohngefühl des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist die exklusive und ruhige Hausgemeinschaft: Das gepflegte Mehrfamilienhaus besteht aus lediglich drei Wohnungen und nur zwei Eigentümern. Dadurch entsteht eine persönliche, angenehme Atmosphäre mit viel Privatsphäre und einem hochwertigen, nahezu familiären Wohncharakter - fernab von anonymem Wohnen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Heilbronn im beliebten Stadtteil Böckingen - in dem besonders gefragten Bereich angrenzend an Neckargartach. Die Umgebung verbindet eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Penny und Kaufland befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in weniger als 500 Metern erreichbar. Ebenso finden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie das SLK-Klinikum in direkter Umgebung.

Die Bushaltestelle liegt praktisch direkt vor der Haustüre und bietet eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt sowie weitere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt bequem erreichbar; besonders attraktiv über den nahegelegenen Fahrradweg entlang des Neckars.

Trotz der zentralen Lage wohnt man angenehm ruhig in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone und genießt eine entspannte, wohnliche Umgebung mit viel Lebensqualität. Die Lage schafft die perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und einem angenehm zurückgezogenen Wohngefühl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



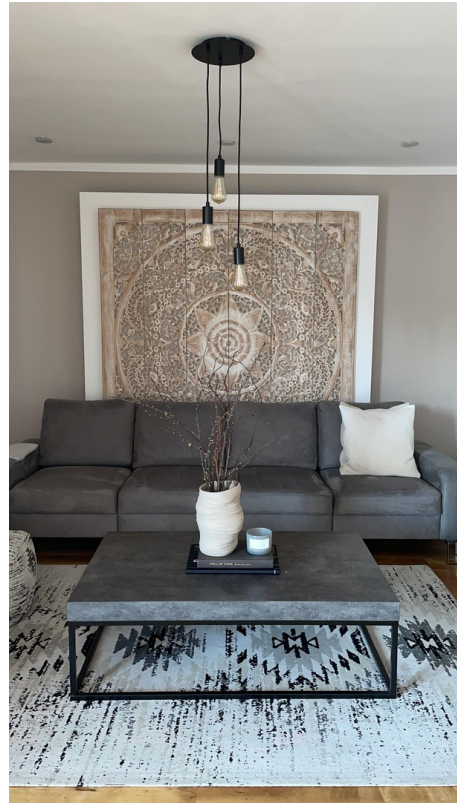
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

