

Exposé

Dachgeschosswohnung in Heilbronn

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (A+) mit Loggia, Einbauküche, Stellplatz und großem Dachboden



Objekt-Nr. **OM-463289**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.420 € + NK**

Güldensteinstraße 50
74081 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.260 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige und moderne Dachgeschosswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr 2021 in Heilbronn-Sontheim.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen und offenen Grundriss, helle Räume sowie eine moderne und hochwertige Ausstattung. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet viel Stauraum sowie hohen Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer wird inklusive hochwertiger Badmöbel vermietet. Auch das separate Gäste-WC ist vollständig mit Möbeln ausgestattet.

Neben einem separaten Kellerraum verfügt die Wohnung über einen großzügigen Dachboden, der sich über die gesamte Hausfläche erstreckt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Dank der Energieeffizienzklasse A+ und der modernen Bauweise profitieren die Bewohner von niedrigen Energiekosten und einem angenehmen Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit gehobenen Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Wohnen.

Ausstattung

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 95 m²

Zimmer: 3

Baujahr: 2021

Energieeffizienzklasse: A+

Einbauküche vorhanden

Loggia

PKW-Stellplatz

Kellerraum

Großer Dachboden als zusätzliche Abstellfläche

Verfügbar von 01.08.2026

Ausstattung

Hochwertige Einbauküche

Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich

Schlafzimmer

Kinderzimmer oder Homeoffice

Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche

Separates Gäste-WC

Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Loggia

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Zusätzlicher Wasch- und Trockenbereich im Haus

Kellerraum

Großer Dachboden als zusätzliche Abstellfläche

PKW-Stellplatz direkt am Haus

Moderne Bodenbeläge

Sehr gepflegter Zustand

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus kann bei Bedarf für 50,00 € monatlich angemietet werden. Die Anmietung des Stellplatzes ist nicht verpflichtend.

Kaltmiete: 1.420€

Stellplatz: 50 €

Nebenkosten: 250 €

Warmmiete: 1.720 €

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Heilbronn-Sontheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist schnell erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A6 und A81 eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler. Gleichzeitig bietet Sontheim eine angenehme Wohnqualität mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, moderner Bebauung und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

