

# Exposé

## Wohnung in Heilbronn

### TOP saniert: 3-Zimmer-Wohnung Heilbronn – Familie oder WG – Balkon + Hochwertküche



Objekt-Nr. OM-464534

#### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Karlsruher Straße 5  
74072 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	3.150 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung steht diese komplett renovierte 3-Zimmer-Wohnung (ca. 59 m<sup>2</sup>) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Sie kann wahlweise an eine Familie / ein Paar (max. 3 Personen) oder als 3er-WG vermietet werden. Die Wohnung wurde 2026 vollständig renoviert und befindet sich in einem Top-Zustand.

## Ausstattung

Parkplätze : Hinter dem Haus stehen ausreichend kostenlose Parkplätze zur Verfügung (problemlos jederzeit nutzbar). In der Nähe zusätzlich Bewohnerparkausweis möglich – damit Parken in den umliegenden Straßen ohne Gebühren Ausstattung – hochwertig und durchdacht

Ausstattung – hochwertig und durchdacht:

-3 vollständig separierbare Zimmer

-Sonniger Balkon

-Hochwertige Einbauküche – Markengeräte: Kühl-Gefrierkombination (Zanussi), Spülmaschine (Zanussi), Backofen, Ceranfeld, Spüle (Siemens), Zahlreiche Ober- und Unterschränke

-Bad mit Dusche, Fenster und Wandheizung

-Kellerraum (zur Wohnung gehörig)

-Gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller

-Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz im Hinterhof (für alle Bewohner nutzbar)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Miete setzt sich zusammen aus Kaltmiete + Küchenzuschlag + Nebenkostenvorauszahlung (Heizung, Wasser, Müll, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst). Die Nebenkosten werden jährlich nach § 556 BGB abgerechnet.

WG-Modell – optionale Möblierung

Auf Wunsch und gegen monatlichen Aufpreis können wir zusätzliche Möbel stellen (Betten, Kleiderschränke, Schreibtische, Stühle). Individuelle Absprache nach Besichtigung.

Bewerbung & Besichtigung – nur für ernsthafte Interessenten.

Ihre Bewerbung MUSS folgende Angaben enthalten (sonst keine Antwort):

Anzahl der Personen, die einziehen möchten (und ob Familie, Paar oder WG)

Gewünschtes Mietmodell (Familie oder WG)

Gewünschter Einzugstermin

Bonitätsnachweis

Kurze Vorstellung der Bewerber (Alter, Beruf, ggf. Haustiere etc.)

△ Unvollständige Bewerbungen werden nicht beantwortet. Nur seriöse und vollständige Anfragen erhalten eine Terminbestätigung.

Je schneller und vollständiger Ihre Bewerbung ist, desto höher ist Ihre Chance auf die Wohnung.

Wichtige Bedingungen für Mieter:

Eine Haftpflichtversicherung ist für alle Bewohner verpflichtend.

Die Kautions beträgt 3 Monatskaltmieten (gesamtschuldnerisch bei WG).

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung!

## **Lage**

Lage – zentral, ruhig, perfekt angebunden

-Bushaltestelle direkt vor der Haustür

-Kaufland in 2 Gehminuten

-Hauptbahnhof Heilbronn: 4 Minuten zu Fuß oder 1 Minute mit dem Bus

-Wertwiesenpark und Neckarufer fußläufig

-Ruhige Wohngegend mit netter Nachbarschaft

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

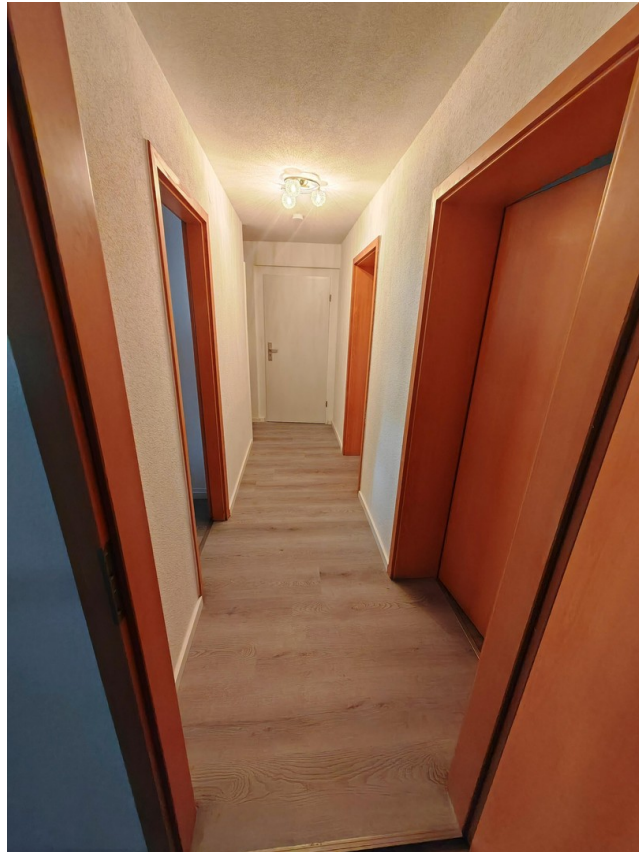


Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

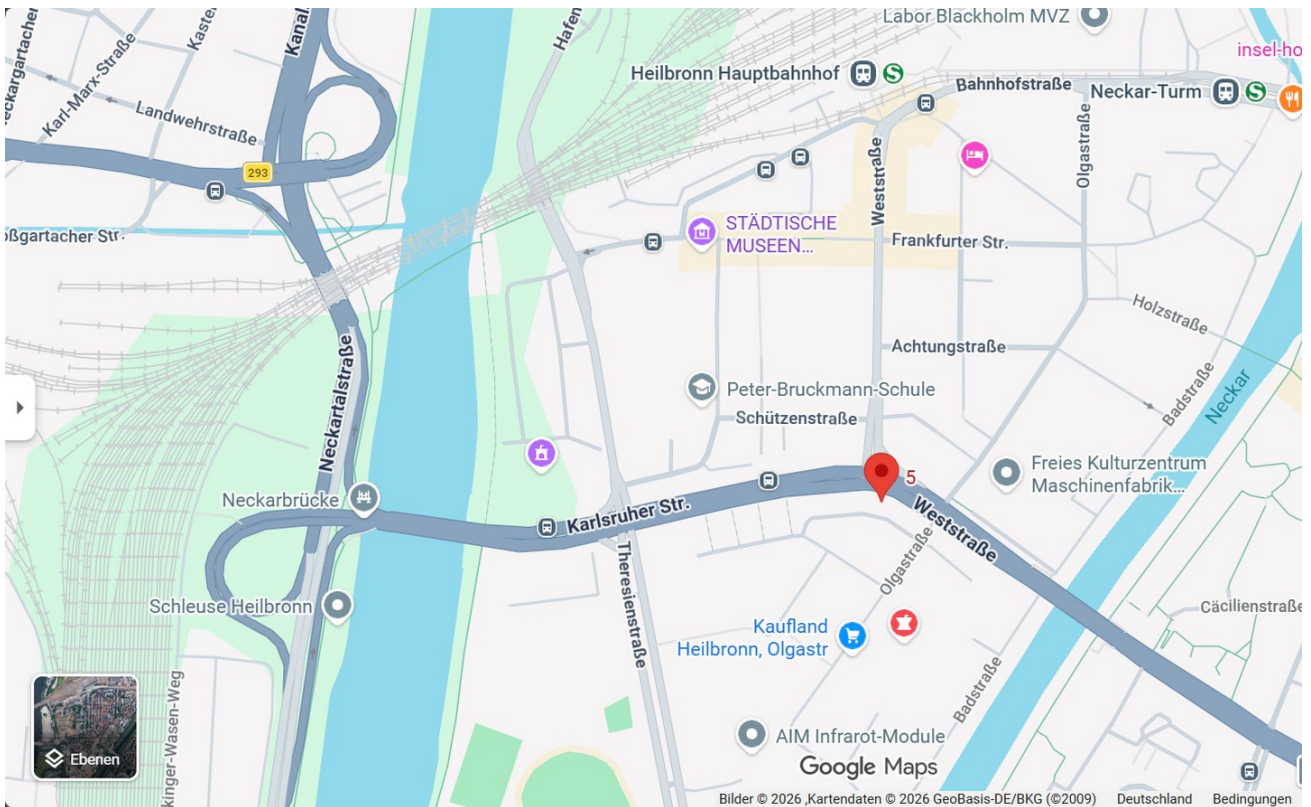
# Exposé - Galerie



Bad/Dusche



Bad/Dusche



Lage Google Maps