

# Exposé

## Wohnung in Obersulm

**Großzügige 4-Zimmer-Familienwohnung mit Wohnküche und Loggia - frei ab 01.09.**



Objekt-Nr. OM-464662

### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

74182 Obersulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	190 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Berufstätige - verfügbar ab 1.9.2026 - mit neuer energieeffizienten Pellet-Heizung und kostenlosem Anschluss an PV-Strom (spart jährlich ca. 400-500,-€ je nach Tarif und Verbrauch)

In attraktiver Lage von 74182 Obersulm-Willsbach erwartet Sie diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung in Richtung Heilbronn, Weinsberg und Neckarsulm.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit integriertem Essbereich – ein idealer Treffpunkt für Familie und Gäste. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Wohnzimmer, zwei große Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer sowie eine gemütliche Loggia.

Highlights der Wohnung:

- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügige Wohnküche mit Essbereich
- separates Wohnzimmer
- zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang
- weiteres Zimmer als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Balkon mit angenehmem Außenbereich
- praktische und familienfreundliche Raumaufteilung
- helle, freundliche Wohnräume
- hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Ideal geeignet für:

- Familien mit 1–2 Kindern
- berufstätige Paare mit Homeoffice-Bedarf
- Doppelterdiener mit gehobenen Platzansprüchen
- Senioren oder Rentner, die großzügiges Wohnen schätzen
- Mitarbeiter der Unternehmen im Raum Heilbronn, Neckarsulm und Obersulm

Gesucht werden zuverlässige und langfristig orientierte Mieter. Voraussetzung für die Anmietung sind ein regelmäßiges Einkommen, positive Bonitätsauskünfte sowie ein geordnetes Mietverhältnis.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit kurzer Vorstellung Ihrer Person bzw. Ihres Haushalts.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer mit idealer Familienaufteilung
- ✓ große Wohnküche mit Essbereich

- ✓ Loggia
- ✓ hervorragende Infrastruktur in Obersulm-Willsbach
- ✓ Bahnhof und Stadtbahnanschluss in der Nähe
- ✓ neue hocheffiziente Pelletheizungsanlage
- ✓ Günstige Stromkosten
- ✓ nachhaltige und zukunftssichere Wärmeversorgung
- ✓ engagierter Hausmeisterservice
- ✓ gepflegte Wohnanlage mit Rundum-Sorglos-Charakter
- ✓ ideal für Familien, Berufstätige, Homeoffice-Nutzer und Senioren

## Ausstattung

Moderne und nachhaltige Wärmeversorgung

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die kürzlich installierte moderne Pelletheizungsanlage. Die neue Heiztechnik sorgt für eine zuverlässige, umweltfreundliche und zukunftssichere Wärmeversorgung des Gebäudes.

Für die Bewohner ergeben sich daraus zahlreiche Vorteile:

moderne und energieeffiziente Heiztechnik

deutlich geringere Abhängigkeit von Öl- und Gaspreisschwankungen

nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung mit nachwachsendem Rohstoff Holz

hoher Wohnkomfort durch zuverlässige Heizleistung

Investition in die Zukunft und langfristige Werterhaltung des Gebäudes

attraktive Voraussetzungen für stabile und kalkulierbare Nebenkosten

Gerade in Zeiten steigender Energiekosten stellt die neue Pelletheizung einen erheblichen Mehrwert dar und bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Versorgungssicherheit und Nachhaltigkeit.

Rundum-Sorglos-Wohnen dank engagiertem Hausmeisterservice

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnanlage ist der zuverlässige und engagierte Hausmeisterservice, der sich regelmäßig um die Pflege und den ordnungsgemäßen Zustand der gemeinschaftlichen Bereiche kümmert.

Für die Bewohner bedeutet dies ein hohes Maß an Komfort im Alltag:

regelmäßige Betreuung und Kontrolle der Wohnanlage

Pflege der gemeinschaftlichen Flächen und Außenanlagen

Unterstützung bei technischen Anliegen im Gebäude

schnelle Reaktionswege bei kleineren Problemen und Reparaturen

gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage

Entlastung der Bewohner von vielen organisatorischen Aufgaben

So profitieren die Bewohner von einem echten „Rundum-Sorglos-Paket“, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon

## Lage

112 m<sup>2</sup> Wohnkomfort in Obersulm – 4 Zimmer, Wohnküche, Loggia und perfekte Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Willsbach, dem größten Ortsteil der beliebten Weinbaugemeinde Obersulm im Landkreis Heilbronn. Die Marktstraße verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Ortsmitte mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Obersulm-Willsbach mit Anschluss an die Stadtbahnlinie S4 sowie regionale Bahnverbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen nach Heilbronn, Weinsberg, Neckarsulm, Öhringen und sogar in Richtung Karlsruhe. Auch die Bundesstraße B39 sorgt für eine schnelle Anbindung an die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Banken und zahlreiche Dienstleister befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Viele Besorgungen des täglichen Bedarfs können bequem zu Fuß erledigt werden. Die Marktstraße selbst liegt im gewachsenen Ortskern von Willsbach und bietet damit eine besonders alltagstaugliche Wohnlage.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Gemeinde. Die Michael-Beheim-Schule als moderne Gemeinschaftsschule genießt einen ausgezeichneten Ruf und ergänzt das attraktive Angebot für Familien.

Darüber hinaus bietet Obersulm einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die reizvolle Landschaft des Weinsberger Tals mit Weinbergen, Rad- und Wanderwegen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht die Region zu einem beliebten Wohnort für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Die Lage eignet sich ideal für Familien, berufstätige Paare, Homeoffice-Nutzer, Pendler in die Region Heilbronn/Neckarsulm sowie Senioren, die Wert auf eine zentrale und komfortable Wohnlage legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Kleines Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3