

Exposé

Erdgeschosswohnung in Heilbronn

Stilvolle und neu renovierte 3-Zim.-Wohnung in HN-City mit Einzelgarage - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-465006

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
KVLB Invest GmbH

74076 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	52,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	166 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung wurde im Frühjahr/ Sommer 2025 vollständig renoviert und befindet sich im Herzen von Heilbronn.

Die stilvolle und vollständig neue Inneneinrichtung inkl. neuer Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten und stellen einen modernen Komfort auf höchstem Niveau dar. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² eignet sich diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Im Eingangsbereich befinden sich schöne Akustikpaneele im modernen Holz-Weiß Stil, ein praktischer Schuhschrank und ein großer Spiegel, die für einen einladenden Empfang sorgen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche erstreckt sich über ca. 25 m² und bietet durch die zwei großen Fenster viel Tageslicht. Die Rollläden sind elektrisch und es gibt im Küchenbereich, im Wohnzimmer und im Bürozimmer eine zusätzliche elektrische Fußbodenheizung.

Die neue, in weiß gehaltene Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Ein neuer Bosch Waschmaschinentrockner ist ebenso vorhanden.

Im angrenzenden Schlafzimmer ist ein großer Kleiderschrank integriert.

Es gibt einen extra Arbeitsbereich, das ein komfortables Home-Office ermöglicht. Dieses Zimmer ist ebenso als Schlafzimmer oder Kinderzimmer denkbar.

Das Badezimmer beeindruckt mit einer bodenebenen begehbaren Dusche, einem weißen Waschschrank und Armaturen von Hansgrohe.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Zögern Sie nicht, diese attraktive Immobilie zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Ausstattung

- Provisionsfreier Verkauf
- Komplette Renovierung in 2025
- 2 Schlafzimmer individuell nutzbar
- Hochwertige, neuwertige Möblierung inklusive (ingerichtet von Interior Designern)
- Einzelgarage im Kaufpreis enthalten
- Elektrische Fußbodenheizung im Wohnzimmer/Küche/Büro + elektr. Rollläden
- Einbauküche vorhanden (Schüller Küche mit Bosch Einbaugeräten)
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Designfließenboden + WC und Küche
- glatt verspachtelte Wände, neue, weiße Türen + Zargen (Wohnungseingangstür Schallschutz S2, Zimmertüren S1)
- geräumiger Essbereich für zusätzliches Wohnkomfort
- abschließbarer Kellerabteil + Dachbodenabteil
- Hausmeisterservice ist vorhanden

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung.

Es kann ab sofort mit den ersten Besichtigungen begonnen werden.

+++ Bitte geben Sie bei Anfragen immer Ihre Adresse und Telefonnummer an! So können wir eine schnelle Kontaktaufnahme und einen reibungslosen Ablauf gewährleisten. +++

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Invest GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE352606183

Lage

Die Umgebung der Wohnung überzeugt mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Spielplatz liegt quasi direkt vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Familien.

Für Familien besonders praktisch: Kindergärten sind nur 200 Meter entfernt, Schulen erreichen Sie nach nur 400 Metern – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahnen A6 und A81 sind mit dem Auto in nur 10–15 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Heilbronn selbst liegt etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart, direkt am Neckar. Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls in kurzer Entfernung bereit, sodass Sie auch ohne Auto bestens angebunden sind.

Freizeit und Umgebung:

Die nähere Umgebung bietet ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten. Ob Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Apotheken – alles ist bequem erreichbar. Nach nur 10 Gehminuten gelangen Sie ins Stadtzentrum, wo die Kilianskirche und der historische Marktplatz mit regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen und Märkten auf Sie warten.

Heilbronn bietet eine gelungene Mischung aus historischem Charme und moderner Architektur. Der Neckar und die umliegenden Weinberge laden zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein – sei es ein entspannter Spaziergang, eine Fahrradtour oder ein gemütliches Picknick.

Fazit:

Die Steinstraße vereint eine ruhige, familienfreundliche Lage mit einer ausgezeichneten Anbindung und einem vielfältigen Freizeitangebot. Hier lässt es sich hervorragend leben!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



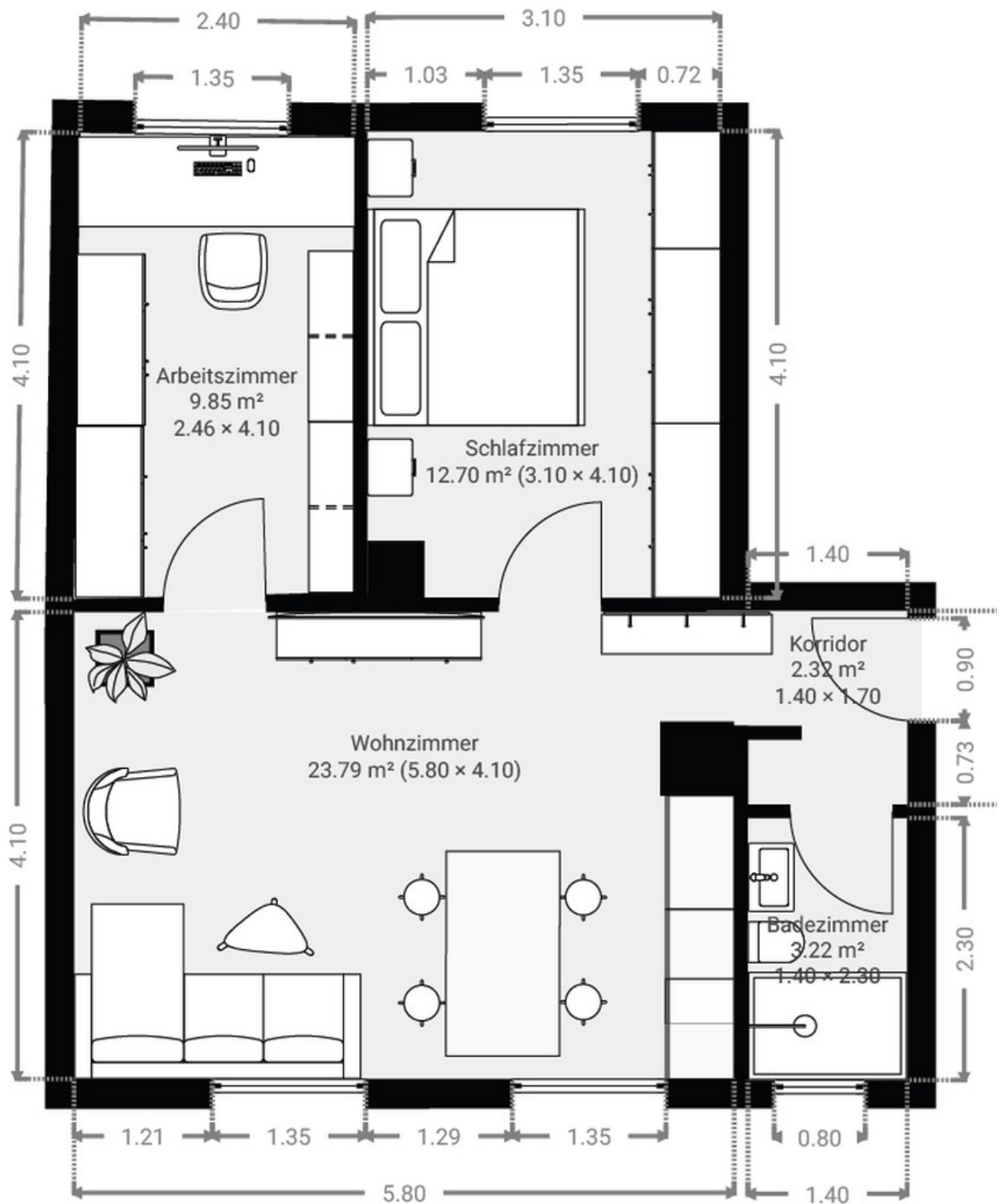
Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss