

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Heilbronn

**Provisionsfrei! Vollmöblierte, gepflegte 3,5-Zimmer-WG  
mit Balkon, EBK & Tiefgarage in Frankenbach**



Objekt-Nr. OM-468433

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **289.000 €**

74078 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	366 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und voll möblierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 in attraktiver Lage von Heilbronn-Frankenbach. Die Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragenden Zukunftsperspektiven.

Auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle und gut geschnittene Räume, ein ruhiger Balkon zur Gebäuderückseite, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet die Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon liegt zur ruhigen Rückseite des Gebäudes und lädt zum Entspannen ein.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte Park direkt gegenüber der Wohnanlage, der das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet und für ein grünes, offenes Ambiente sorgt.

Attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen

Die Wohnung ist seit zwei Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Mietverhältnis:

Kaltmiete: 900 € monatlich

Warmmiete: 1.190 € monatlich

Vermietet seit 2 Jahren

Durch die bestehende Vermietung profitieren Käufer unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen.

Ausstattung

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Balkon mit ruhiger Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Voll möbliert
- Gepflegter Zustand
- Baujahr 1993
- Vermietet

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten Wohngebiet von Heilbronn-Frankenbach mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Lidl, sind bequem fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Klinikum am Gesundbrunnen, dem größten Krankenhaus der Region und einem der bedeutendsten Arbeitgeber im Raum Heilbronn-Franken. Das Klinikum am Gesundbrunnen ist das größte Haus der SLK-Kliniken, die mit rund 5.900 Beschäftigten zu den größten Arbeitgebern der Region zählen.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zur Schwarz Gruppe mit ihren bekannten Marken Lidl und Kaufland. Die Unternehmensgruppe zählt zu den wichtigsten Arbeitgebern und Wachstumstreibern der Region Heilbronn.

Ein außergewöhnlicher Standortvorteil ist zudem die Nähe zum IPAI (Innovation Park Artificial Intelligence) in Heilbronn. Der Innovationspark entwickelt sich zu einem der größten KI-Ökosysteme Europas und wird internationale Unternehmen, Forschungseinrichtungen und hochqualifizierte Fachkräfte anziehen. Die Region Heilbronn positioniert sich damit als einer der bedeutendsten Zukunftsstandorte für Künstliche Intelligenz in Europa.

Die Kombination aus starker Wirtschaft, renommierten Arbeitgebern, modernem Gesundheitswesen und dem zukunftsweisenden IPAI macht diese Lage langfristig besonders attraktiv für Mieter und Eigentümer.

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

Besichtigungen werden bevorzugt mit Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis durchgeführt.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Nachricht mit vollständigen Kontaktdaten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	166,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



WZ2

# Exposé - Galerie



WZ3



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



SZ1



SZ2

# Exposé - Galerie



SZ3



Küche1

# Exposé - Galerie



Küche2



Küche3

# Exposé - Galerie



BZ1



BZ2

# Exposé - Galerie



BZ3



Arb.Z.1

# Exposé - Galerie



Arb.Z.2



Arb.Z.3



WC

# Exposé - Galerie



Abstk.



Flur



## Bühne (Nutzfläche)

Bühne

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Stellplatz

# Exposé - Galerie

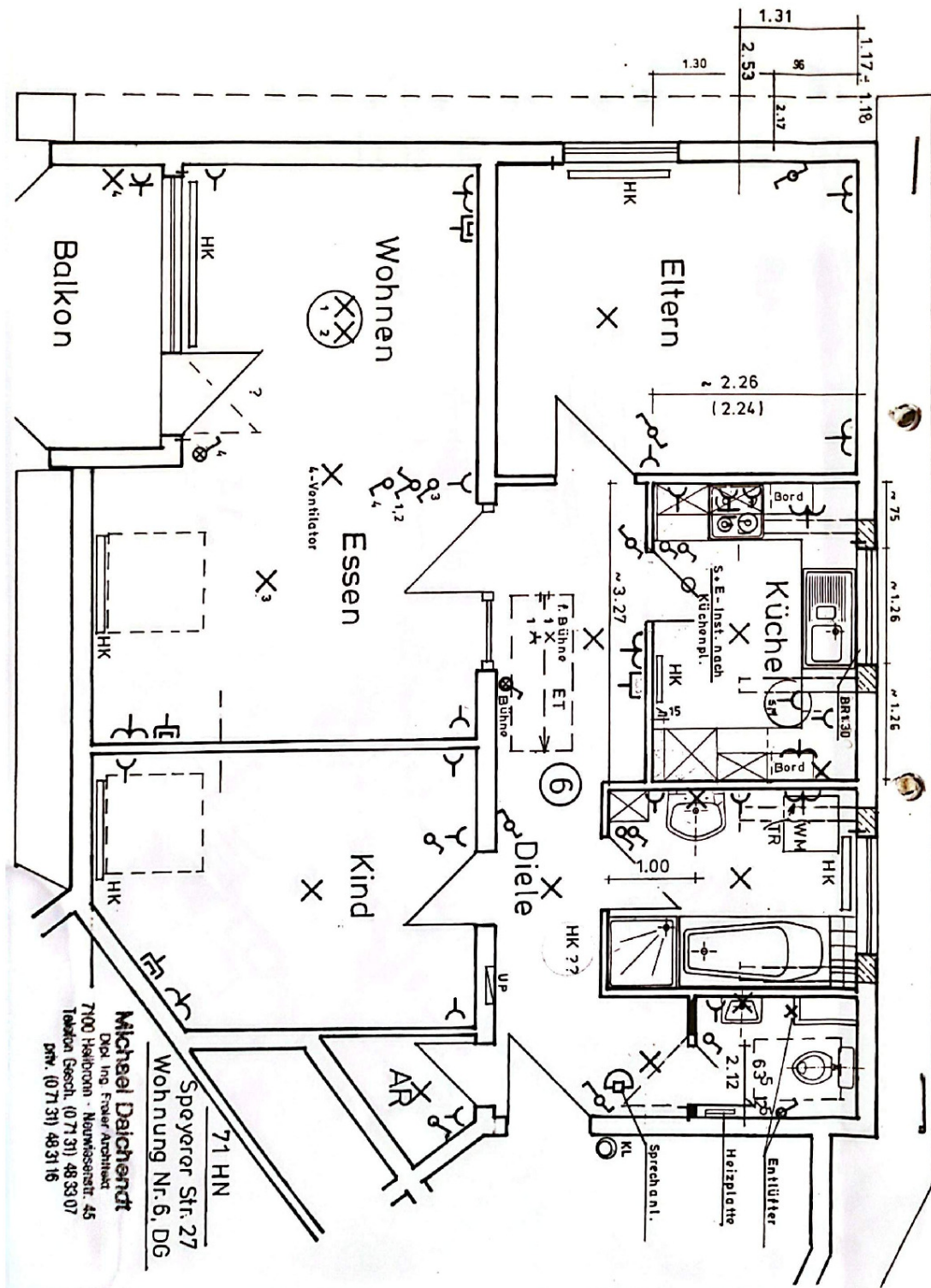


Tiefgarageneingang



Geb. v. Außen

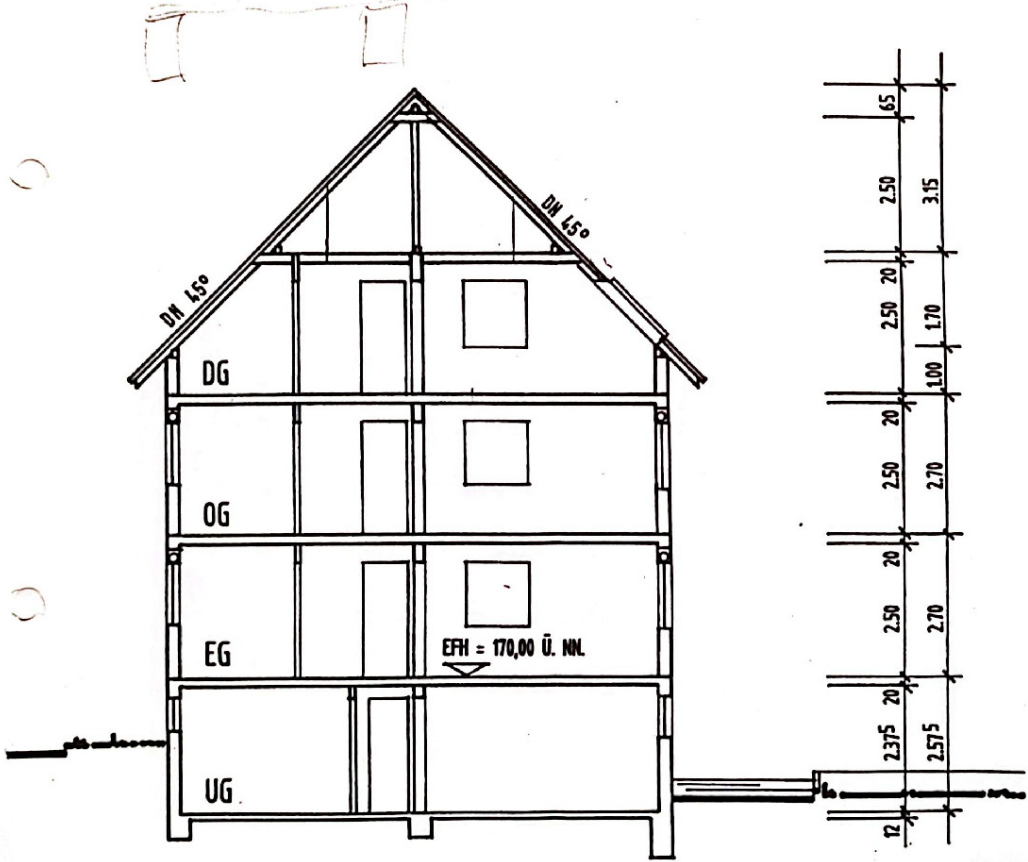
# Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt



# Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

