

Exposé

Dachgeschosswohnung in Heilbronn **2-Zimmer-DG-Wohnung mit Klimaanlage**



Objekt-Nr. **OM-471603**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Magdalena Issa

74081 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	436 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung von privat mit Süd-Balkon & Klimaanlage.

Die gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet ca. 76 m² Wohnfläche mit großzügigem Schnitt, separater Küche sowie sonnigem Süd-Balkon. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Alle Fenster verfügen über Rollläden, teils elektrisch. Die eingebaute Klimaanlage sorgt auch im Sommer für angenehmes Wohnklima.

Das Tageslichtbad sowie die Bodenbeläge wurden 2022 modern renoviert. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein großzügiger Garten zur Mitbenutzung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet wird aber ab September 2026 frei.

Laut beschlossenen Wirtschaftsplan stehen künftig Dachisolierung und neue Dachfenster an. Solide Rücklagen der WEG von ca. 50.000 € vorhanden.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus kann separat für 6.000 € erworben werden.

- ca. 76 m²
- 2 große Zimmer
- Separate Küche
- Süd-Balkon
- Tageslichtbad
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Kellerraum
- Gartenmitbenutzung
- Hausgeld: 436 € davon 100€ Rücklagen
- Vermietet für 950 € kalt und 1200€ warm

Die Bilder entsprechen zu 100% den Grundriss und Echtheit des Zustandes der Wohnung, es wurden lediglich Möbel und Dekoration mit KI hinzugefügt.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Wohnen im begehrten Heilbronn-Horkheim

Willkommen im „Garten von Heilbronn“! Diese Immobilie vereint idyllisches, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Horkheim besticht durch seinen charmanten, dörflichen Charakter und die direkte Lage an den Neckarauen und Weinhängen – perfekt für Freizeit und Erholung. Die Infrastruktur ist ideal: Kindergarten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind direkt im Ort. Die Heilbronner Innenstadt sowie die Hochschule im benachbarten Sontheim sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein ruhiges, wertstabiles und absolut familienfreundliches Wohnumfeld!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



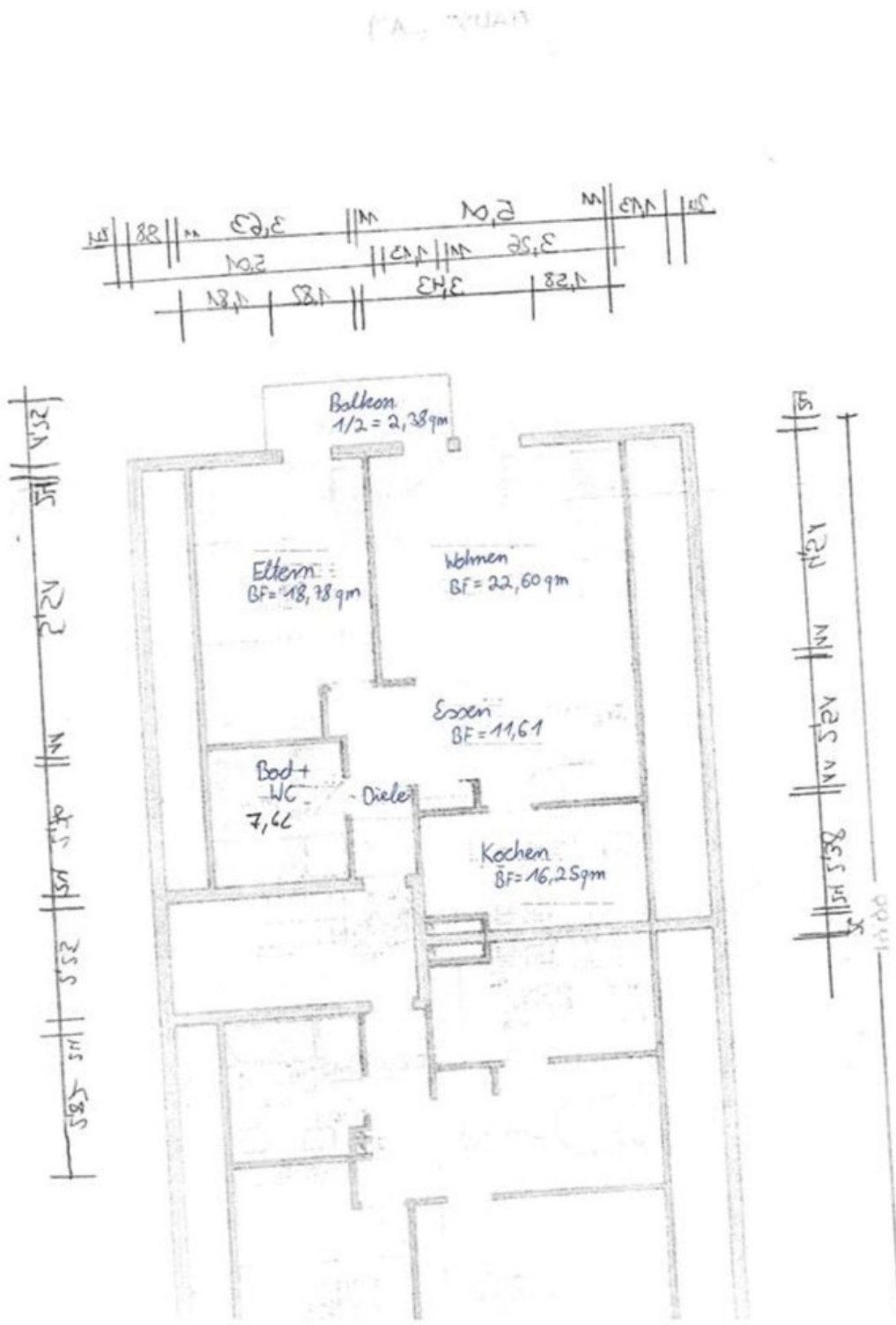
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss