



## 74081 Heilbronn / Horkheim

Attraktive 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss und Dachterrasse



**329.000 €**

Kaufpreis

**102,72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen**

Thomas Sinn  
Tel.: 004971312669910  
[thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de](mailto:thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort frei
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	447,2 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.12.2028
Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	150.96
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Holzfenster / Laminatböden / Küche: Keramische Fliesen / Raufasertapeten / Limba-Türen / Bad mit Dusche und Waschtisch / offene Einbauküche / Kellerraum / TG-Stellplatz



## Beschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-DG-Wohnung mit Fernblick aus allen Fenstern befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1990. Im Hauseingang Nr. 32 sind insgesamt 7 Wohneinheiten untergebracht, was eine angenehme und überschaubare Nachbarschaft garantiert.

Die Wohnung überzeugt durch ihren außergewöhnlich großzügigen und interessanten Grundriss. Die Wohnfläche beträgt ca. 102,72 m<sup>2</sup>, während die tatsächliche Grundfläche bei ca. 118,96 m<sup>2</sup> liegt - ein deutlicher Mehrwert an Raum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Nach dem Auszug des letzten Mieters sind, insbesondere aufgrund der dunklen Wandgestaltung, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Dies bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, die Wohnung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Sie erwerben ein ganzes Stockwerk mit eigenem Aufgang und Vorplatz.

Die Wandflächen in der Wohnung rund um das Treppenhaus bieten viel Stellfläche für Schränke. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe oder Büroecke. Zur linken Seite befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer, auf der rechten Seite ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Der angrenzende innen liegende Sanitärbereich mit separatem WC und Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne zum Entspannen sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Automatische Lüfter entfeuchten und bringen Gerüche nach außen.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und geflieste Küchenbereich. Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Die Großzügigkeit dieses Bereichs eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob gemütlicher Wohnbereich, großzügiger Essplatz oder sogar Platz für besondere Hobbys wie beispielsweise einen Flügel oder einen Billardtisch.

Die überdachte Dacheinschnittsterrasse ist über eine breite Fenster-Schiebetür von der Küche einsehbar - ein wunderbarer Ort, um entspannte Sommerabende zu genießen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Der leicht erreichbare Tiefgaragenstellplatz nahe dem Rolltor, ein eigener Kellerraum und je ein gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und Trockenraum runden das attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die mit überschaubarem Aufwand ein individuelles und großzügiges Zuhause schaffen möchten.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

## Lage

Das Gebäude liegt in einer grünen verkehrsberuhigten Straße in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 90er Jahren. Neben dem Gebäude befindet sich eine kleine Parkanlage und in unmittelbarer Nähe ein Naturschutz-/ Naherholungsgebiet entlang der Schozach.

Der ruhige Stadtteil Horkheim - in einer Neckarschleife gelegen ohne Durchgangsverkehr - mit seinen knapp 4.100 Einwohnern, auch der Garten Heilbronn genannt, besitzt eine eigene Grundschule mit Ganztagsbetreuung und einem Essensangebot.

Die Kleinsten freuen sich auf den Kindergarten mit zukünftiger Kindertagesstätte, die um die Ecke zu erreichen sind. Mehrere Spielplätze findet man in der näheren Umgebung, darunter ein



Abenteuerspielplatz. Heranwachsende finden im Jugendhaus sinnvolle Freizeitmöglichkeiten.

In ca. 500 m Entfernung erreichen Sie das Ortsteilzentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Eine gute Busanbindung In ca. 250 m Entfernung fährt der Bus alle ca. 30 min in ca. 13 min ins Zentrum von Heilbronn. Mehrere Radwege entlang der Schozach und dem Neckar sind in unmittelbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

### ALLGEMEINES:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

### NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,975 %, d.h. 2,5 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

### IHR ANSPRECHPARTNER:

Thomas Sinn  
Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten  
Bankfachwirt  
Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13  
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10  
Fax.: 07131 26699-22

E-Mail: [thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de](mailto:thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de)  
Homepage: [www.thomas-sinn-immobilien.de](http://www.thomas-sinn-immobilien.de)

### FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart. Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

### FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: [ruslan.kress@wuestenrot.de](mailto:ruslan.kress@wuestenrot.de), sehr gerne zur Verfügung.



























