



74074 Heilbronn

Charmante 3 Zi. DG ETW + ausgebauter Bühne - in 3-Familienhaus - Raum für Ihre Modernisierungsideen



239.000 €

Kaufpreis

73,05 m²

Wohnfläche

271 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Thomas Sinn
Tel.: 004971312669910
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,05 m ²
Nutzfläche	35,5 m ²
Gesamtfläche	108,55 m ²
Grundstücksfläche	271 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	480 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.03.2036
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H



Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Kleine Einheit / Laminatböden / Bäder, Küche: Anthrazitfarbene Bodenfliesen, Wandfliesen weiß mit Bordüre, Dusche, Eckwanne, Doppel-Waschtisch / Baujahrtypische Holzfenster / Glasfasertapeten / Freie Holzterasse / Eichefurniertüren / Einbauküche / Separater Kellerraum / Kabel BW / Außenstellplatz.



Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost!!

Diese schöne 3,5-Zimmer DG-Wohnung mit ausgebauter Bühne überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie ihre großzügige Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus was für eine ruhige und fast private Wohnatmosphäre sorgt.

Auf ca. 73,05 m² Wfl. verteilt sich eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung bietet.

Vom Eingangsbereich erschließt sich linker Hand das Kinderzimmer sowie angrenzend direkt das Gäste WC und das separierte Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Ein Dachflächenfenster sorgt für ausreichende Belüftung. Im weiteren Verlauf liegt das geräumige Hauptschlafzimmer.

Danach öffnet sich der helle und wunderbar große Wohnraum mit Zugang auf den großen Balkon. Hier sitzt man geschützt auf ein Glas Wein nach Feierabend. Direkt angrenzend ist die Ecke für den Esstisch vorgesehen, die ideal direkt vor dem Küchenbereich liegt. Eine passgenaue Einbauküche ist bereits fest eingebaut.

Gegenüber vom Essbereich wurde von den Voreigentümern eine raumsparende Treppe eingebaut. Diese führt in die ausgebauter Bühne, wo sich ein weiteres WC mit Waschtisch sowie zwei kleinere Studioräume unter dem Satteldach befinden. Dieser Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum oder als Abstellfläche. Die ausgebauter Bühne ist Nutzfläche und hat ca. 35,50 m².

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus gehört zur Wohnung und bietet Raum für Ihr Fahrzeug.

Diese einmalige DG-Wohnung eignet sich ideal für Paare die sich die Wohnung neu gestalten wollen und Wert auf Stil, Komfort und eine ausgezeichnete Wohnlage legen. Die Wohnung ist ab August frei und kann dann modernisiert werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Heilbronn-Ost. Ruhig und dennoch zentral, unverbaubar in Aussichtlage gelegen, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Der Pfühlpark oder das sehr nahegelegene Köpftal bieten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten vielfältige Möglichkeiten. Biergärten und Restaurants wie Trappensee und Licht-Luft-Bad in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Außerdem ist die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen, hier bieten sich weitere Gastronomien und Läden zum Bummeln und Genießen.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs und mit 132.533 Einwohnern die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes. Heilbronn liegt zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Heidelberg / Mannheim / Ludwigshafen im landschaftlich reizvollen Neckartal.

Die Verkehrsanbindung in Heilbronn ist ebenfalls sehr gut und weitreichend. Sie befinden sich am



Schnittpunkt von A 81 und A 6 sowie von B 27, B 39 und B 293. Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart, Mannheim und Würzburg sind vorhanden.

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 3,57 %, d.h. 3,00 % 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
Homepage: 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:

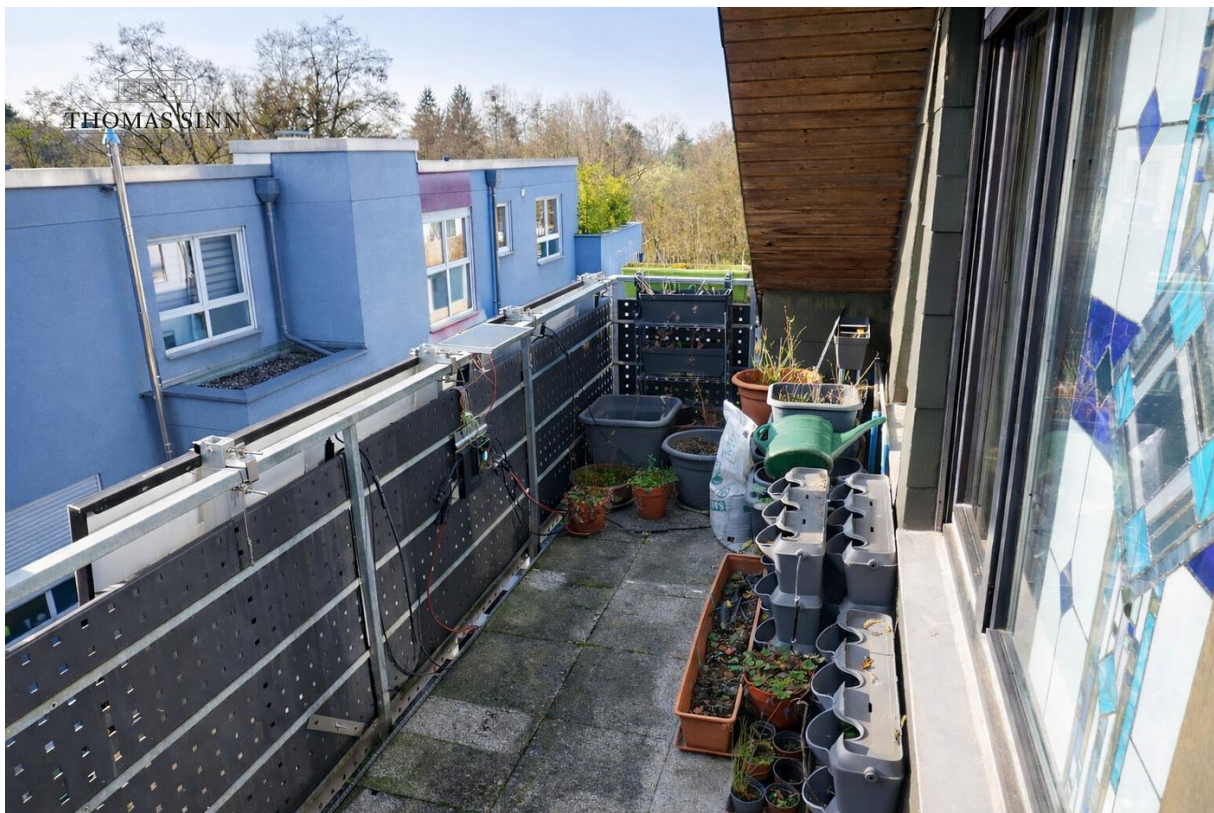
Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.

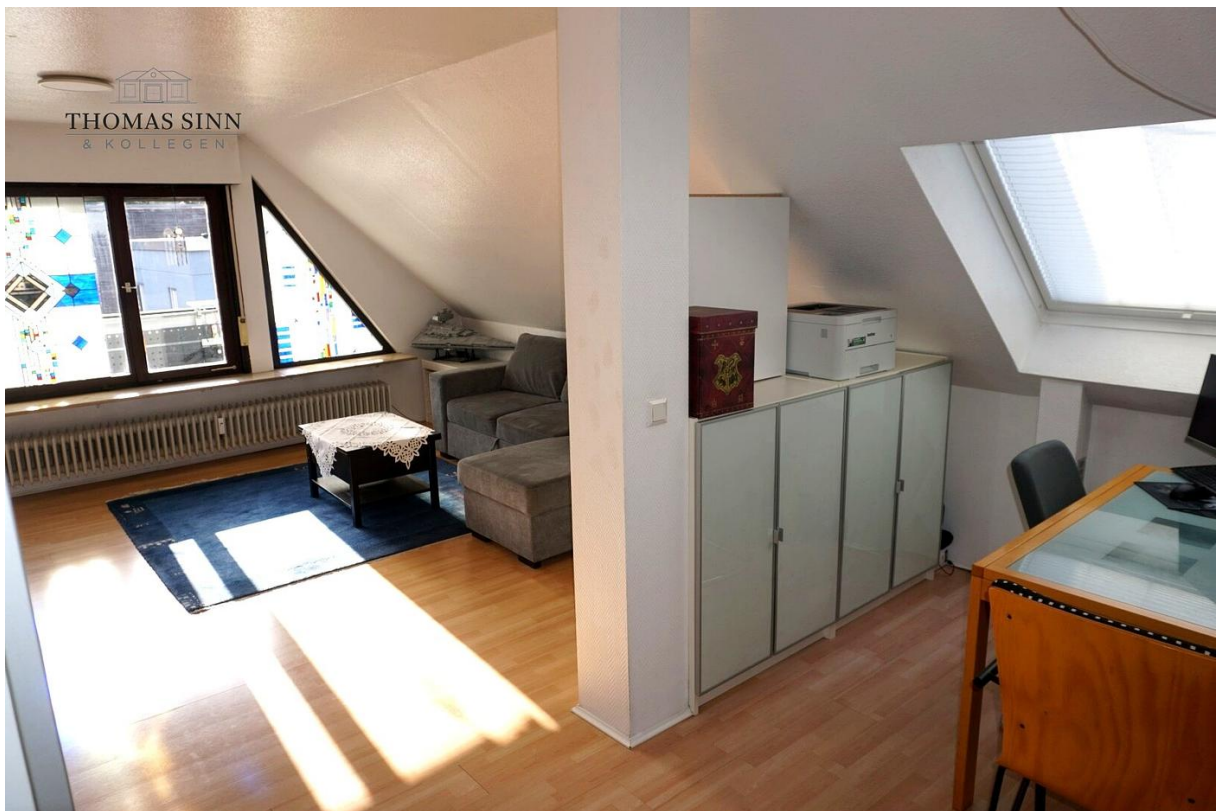










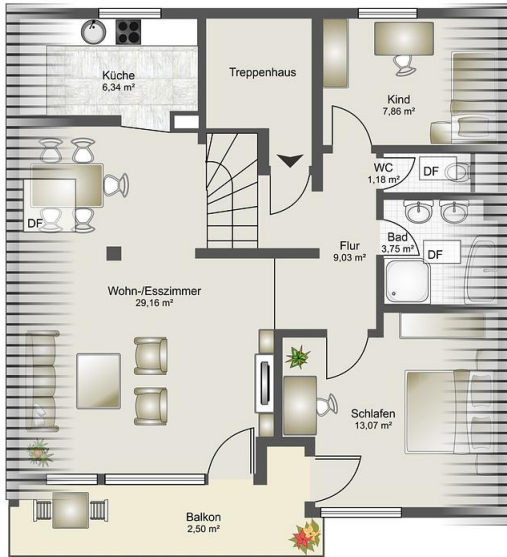




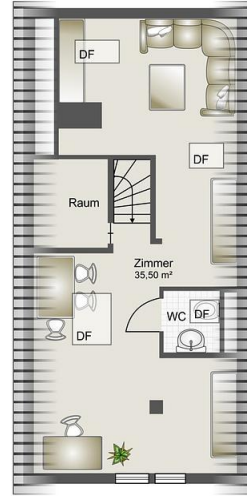








1. Dachgeschoss



Dachgeschoss