



74076 Heilbronn

Hochwertige 4 Zimmer DG-Whg in vollständig saniertem Dreifamilienhaus mit bester Energieeffizienz A+



1.200 €

Kaltmiete

80 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.01.2034
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	26.50

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.400 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	1.400 €
Kautionszeit	3 Monatsmieten

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
--------------	------------



Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Elektro ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Jalousien elektrisch
- Malervlies weiß
- Vinylfußboden in Holzoptik
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Wärmepumpenheizung zentral
- dezentrale Lüftungsanlage in den Wohnungen
- Fußbodenheizung
- WM/Trockner Stellplatz in Waschküche im UG
- LAN
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
- Einbauküche



Beschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines Dreifamilienhauses, das in den Jahren 2022 bis 2024 durch einen Anbau erweitert und vollständig saniert wurde.

Bei der architektonischen Gestaltung wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Bestand und den neuen Anbau optisch voneinander zu trennen. So wurde der Neubau bewusst mit einer modernen Holzfassade versehen, die dem Gebäude einen ganz besonderen und eigenständigen Charakter verleiht. Im Treppenhaus unterstreicht eine liebevoll restaurierte Holztreppe aus dem Ursprungsbaujahr den gelungenen Mix aus Tradition und Moderne.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne und energieeffiziente Wärmepumpenheizung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Linker Hand befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer eignet. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich – auch dank vorhandener LAN-Verkabelung – optimal als Homeoffice an.

Im weiteren Verlauf befinden sich das moderne Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zum großzügigen Sonnenbalkon. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Weitblick über Heilbronn und die umliegende Landschaft. Eine gepflegte Einbauküche ist vorhanden und wird vermietet gestellt.

Ein geräumiger Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Kehrwoche (groß und klein) wird im Wechsel zwischen den Parteien durchgeführt.

Zur Wohnung gehört kein Stellplatz. Parken können Sie in direkter Umgebung in der Straße.

Mietkonditionen & Hinweise:

Mindestmietdauer: 3 Jahre

Kauton: 3 Monatskaltmieten

Kaltmiete € 1.200,--

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einzigartigem Ausblick – ideal für Mieter mit Anspruch an Qualität und Wohnkomfort.

Die Wohnung eignet sich ideal für einen 1-2 Personenhaushalt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Mietwohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Lage

Diese Gegend gehört zu den besten und beliebtesten Wohnlagen von Heilbronn.

Hier finden Sie Ruhe, Charm und Stil zugleich, die Lage ist gekennzeichnet durch freistehende Einfamilienhäuser sowie einer gut situierten Nachbarschaft. Die Wohnlage ist aufgrund der Ruhe



und der Zentrumsnähe sehr beliebt.

Die Straße befindet sich unterhalb des Wartberges in Heilbronn-Nord. In wenigen Fahrminuten haben Sie Anbindungen an die Autobahnen A6 und A81. Zahlreiche Bushaltestellen, sowie Haltestellen der S-Bahn S4 sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar.

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.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über unsere Internetseite oder über das Immobilienportal. Danach erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Exposé und Selbstauskunftsbogen. Nachdem Sie uns die Selbstauskunft und Anlagen zurückgesendet haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte folgende Unterlagen einreichen:

- Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns)
- selbst angeforderte Schufa-Auskunft (www.schufa.de)
- 3 aktuelle Verdienstbescheinigungen
- Ausweiskopie

Zur Schlüsselübergabe bitten wir Sie, die Kautions sowie die erste Monatsmiete auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

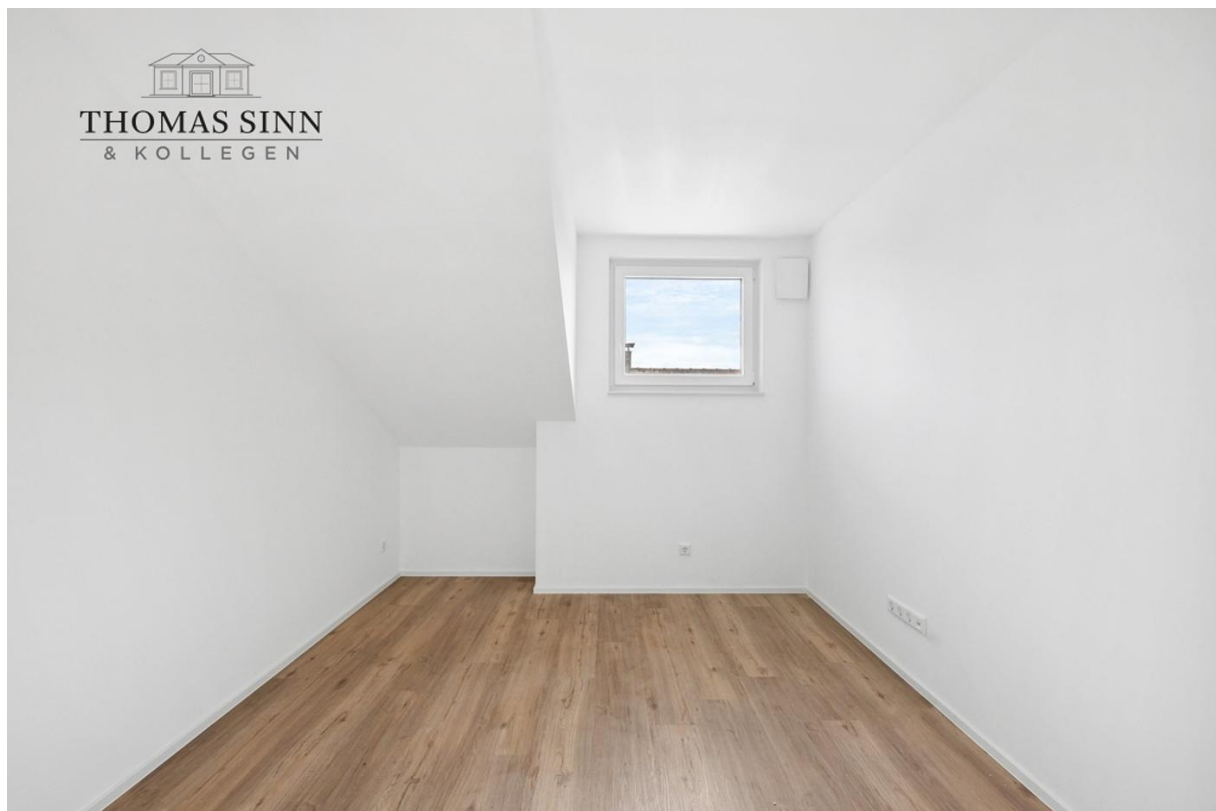
Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn







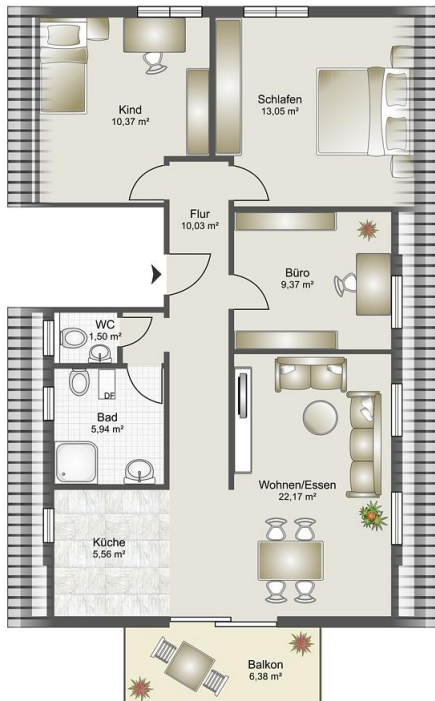












Wohnung