



74076 Heilbronn

Schöne 3 Zimmer DG-Wohnung in ruhiger zweiter Baureihe

THOMAS SINN
& KOLLEGEN

295.000 €

Kaufpreis

64,6 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

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

„... urban und ruhig wohnen!“

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	463 €
Aussen-Courtage	2,975 % zzgl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.11.2028
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.63
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

2-fach Kunststofffenster / Gaszentralheizung aus 2024 / Bodenbeläge: Korkböden, teilweise erneuert / Wände: Raufaser / Eichefurniertüren / Erneuerte Sanitärausstattung 2022 / Küche aus 2020 / Dacheinschnittsterrasse / TG-Stellplatz Nr. 52



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit ca. 64,60 m² Wfl. befindet sich im Dachgeschoss eines 1993 erstellten Mehrfamilienhauses. In der Nr. 121 (Hinterhaus) sind es 8 Wohnungen - die Eigentümergemeinschaft besteht aus den Häusern Nr. 115-121

Die Wohnung wird über den großzügigen Dielenbereich betreten der ebenfalls als separater Essbereich konzipiert wurde. Linker Hand befindet sich das neuwertige Badezimmer mit Dusche und WC. Angrenzend liegt die Küche mit ebenfalls erneuterer Einbauküche. Das Hauptschlafzimmer ist ausreichend groß und bietet an der Innenwand genügend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank.

Das Highlight der Wohnung ist der schöne und geräumige Wohnbereich. Von hieraus hat man Zugang zur gemütlichen Dacheinschnittsterrasse in südlicher Ausrichtung. Ein kleiner Wohlfühlort um nach Feierabend die letzten Sonnenstrahlen zu genießen.

Über der Wohnung befindet sich der große Bühnenbereich, der sich ideal als Abstellbereich anbietet. Ein separater Kellerraum sowie ein TG-Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage, runden dieses interessante Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wird ab 01.05.2026 frei.

Sollte die Immobilie für Sie in Frage kommen, stehen wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung zur Verfügung.

Lage

Die Straße zieht sich stadtauswärts Richtung Wartberg und gilt als gute Wohnlage mit kurzen Wegen ins Heilbronner Zentrum. Das Gebäude liegt von der Straße ca. 100 m nach hinten versetzt und somit sehr ruhig. In wenigen Gehminuten sind Sie in den Weinbergen unterhalb des Wartbergs.

Die Heilbronner City, die Stadtbahn- und Bushaltestelle, der Hauptbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 ist 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 2,975 %, d.h. 2,50 % 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.



















