

## Etagenwohnung in Heilbronn

**HN-NORD: Solide 4 Zi.-Wohnung in ruhiger Anwohnerzone!**



Objekt-Nr. 2025001

**Etagenwohnung**

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Heinrich  
Telefon: 07131 7979880

74076 Heilbronn  
Baden-Württemberg

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,69 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	313 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.04.2025	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante und renovierungsbedürftige Eigentumswohnung im Herzen der Stadt.

## Ausstattung

Unsere solide Eigentumswohnung befindet sich im 2.OG eines gepflegten 6 Familienhauses. Die Wohnung erstreckt sich über rund 94,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 4 Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Arbeitsbereich. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit separatem Duschbereich. Das WC ist separat vorhanden. Neben einer ältere Einbauküche bietet der Küchenbereich weiterhin Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch.

Der geräumige Wohnbereich verfügt über einen Zugang zum Balkon. Der Balkon verspricht entspannte Stunden im Freien und einen Blick in die Umgebung. Die Zentralheizung wird über einen Gasanschluss betrieben und garantiert ein angenehmes Raumklima. Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Kellerabteil sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Ein eigener Garagenstellplatz erleichtert die tägliche Parkplatzsuche. Das Baujahr der Liegenschaft datiert auf 1980. Ab dem 1. April 2025 steht die Wohnung für den Erwerber zur Verfügung und bildet den Grundstein für ein neues Kapitel in einer individuell gestaltbaren Wohnatmosphäre.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Im Finanzierungsplan sollten Aufwendungen für Maler- u. Tapezierarbeiten sowie das erneuern der Bodenbeläge bereits berücksichtigt werden. Weitere Modernisierungsarbeiten stehen selbstverständlich im Auge des Betrachters.

## Lage

Die Stadt Heilbronn, gelegen im malerischen Norden Baden-Württembergs, ist bekannt durch den Weinbau und den Neckar, welcher sich durch das Stadtgebiet schlängelt. Mit einer lebendigen Innenstadt, kulturellen Einrichtungen und einer umfangreichen Infrastruktur bietet Heilbronn eine hohe Lebensqualität. Der Stadtteil, in dem sich die angebotene Etagenwohnung befindet, zeichnet sich durch eine Mischung aus urbanem Flair und beschaulichen Grünanlagen aus, die zum Entspannen einladen.

Die Lage der angebotenen Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Wohnlage aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt (ca. 1,5 km), die ein vielfältiges Shoppingangebot und kulturelle Einrichtungen wie das Theater Heilbronn (ca. 1,2 km) verspricht. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist der Hauptbahnhof (ca. 1 km), der ideale Anbindungen für Pendler bietet.

Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich im Umfeld von lediglich 500 Metern, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht. Für die Gesundheitsversorgung sind mehrere Arztpraxen und das nahegelegene Klinikum am Gesundbrunnen (ca. 3 km) schnell erreichbar.

Erholung und Freizeitaktivitäten bieten die umliegenden Grünflächen und der Pfühlpark (ca. 1 km), welcher zum Joggen, Spazierengehen und für diverse Freizeitaktivitäten einlädt. Des Weiteren befinden sich diverse Restaurants und Cafés, die lokale und internationale Kulinarik bieten, in unmittelbarer Nähe.

Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen und Straßenzügen sowie einer guten Infrastruktur mit alltäglichen Geschäften wie Supermärkten, Bäckereien und Apotheken, die in einem Umkreis von 300 Metern zu finden sind. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## **Courtage**

Unsere Maklercourtage beträgt 3,57% aus dem Gesamtkaufpreis

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



Garage