

Heilbronn

# Großzügige 4,5-Zimmer Wohnung in begehrter Lage nahe dem Pfühlpark

Objektnummer: 24188070



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.080 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188070
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2018		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Großzügige 4,5-Zimmer Wohnung in begehrter Lage nahe dem Pfühlpark - provisionsfrei für Mieter Die schöne 4,5-Zimmer Wohnung erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 147m<sup>2</sup> und befindet sich im begehrten Heilbronner Osten. Die Wohnräume verfügen über bodentiefe Fenster, teilweise als französische Balkone ausgebildet, welche viel Licht in die Wohnung bringen. An einigen Fenstern befinden sich Plissees. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Südbalkone und zwei Tageslichtbadezimmer. Ein Bad ist ausgestattet mit einer freistehenden Badewanne von Duravit, das andere mit einer Walk-in-Dusche. Darüber hinaus verfügen die Bäder über Spiegel und Spiegelschränke, die indirekt beleuchtet sind. Zur weiteren Ausstattung gehört jeweils ein Waschtisch aus Naturstein mit Auszügen und zwei Hängeschränke. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Alle Nassräume sind mit großen Feinsteinfliesen ausgestattet, die sowohl durch ihre Ästhetik als auch durch ihre Langlebigkeit überzeugen, während die restlichen Wohnräume über einen schönen Dielen-Parkett-Boden verfügen. Die Küche ist mit einer geschliffenen Natursteinarbeitsplatte und mit einer Rückwand aus Glas versehen, verfügt über Siemens Markengeräte, wie eine Kühlgefrierkombination, ein Induktionskochfeld, eine Außenluft-Dunstabzugshaube, einen Backofen mit Pyrolysefunktion, eine Spülmaschine, eine Edelstahlspüle, sowie eine Edelstahlarmatur und ist mit allen Beleuchtungseinrichtungen, einschließlich einer Pendelleuchte über der Kücheninsel ausgestattet. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum erlaubt das Aufstellen von Waschmaschine und Trockner. Außerdem kann dieser zusätzlich als Abstellraum genutzt werden. Die wohngemeinschaftlichen Aufgaben werden von einem Hausmeisterservice erledigt. Entscheiden Sie selbst, ob Sie einen oder zwei Tiefgaragenstellplätze mieten möchten. Die Nebenkosten variieren je nach Verbrauch, somit sind die 450,00€ nicht festgesetzt, sondern lediglich die Nebenkostenvorauszahlung. Die Stellplatzmiete(n) werden zu der Nettokaltmiete gerechnet, weshalb die Kautions davon abhängig ist. Sie haben Interesse? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- grundsaniert
- Einbauküche mit Siemens Markengeräten, Backofen mit Pyrolysefunktion, Induktionskochfeld und vielem mehr
- 2x Tageslicht Badezimmer inklusive freistehender Badewanne, Walk-in-Dusche und Fußbodenheizung
- 1x separates Gäste-WC
- 2x Südbalkon
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- 3x Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Müllraum, Trockenraum)

**Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Diese große, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in gewachsener ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind gut erreichbar. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 128.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

**Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Objektnummer: 24188070 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)