FORTUN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Exklusive Dachgeschoss Wohnung in 1a Innenstadtlage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 74072 Heilbronn

Baujahr: 1954

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 102 m²

Nutzfläche (ca.): 60 m²

Nebenkosten (ca.): 270,- €

Etage: 3

Balkon / Terrasse: ja

VERMIETET
€ 1.580,-

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	74072 Heilbronn, Kaiserstrasse 33
Baujahr	1954
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	102 m²
Nutzfläche (ca.)	60 m²
Kaltmiete	1.580,- €
Nebenkosten (ca.)	270,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	3.160,- €
Etage	3
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	73,40 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1954
WBS erforderlich	nein
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.03.2025

Objektbeschreibung:

In begehrtester Innenstadtlage Heilbronns erwartet Sie eine im Jahr 2021 kernsanierte, neuwertige Wohnung im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses (insgesamt 4 Einheiten). Die Wohnung ist exklusiv, mit hochwertigen Materialien ausgestattet und kann ab dem 01.03.2025 gemietet werden (eventuell auch früher). Auch das Gebäude wurde 2021 kernsaniert.

Die freigelegten Dachbalken im Wohn- und Essbereich sorgen für ein tolles Raum- und Wohngefühl.

Für die Kehrwoche und den Winterdienst sorgt ein zuverlässiger Hausmeisterservice.

Ausstattung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und ausgestattet:

* großzügiger Wohn- und Essbereich mit freigelegten Dachbalken
* 2 Schlafräume/Büro
* Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, separater Dusche und WC
* sehr hochwertige, neue Einbauküche von Zeyko mit Herd (Umluft), Backofen und Gefrierkombination und freistehendem Küchenblock
* praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
* sehr große, begehbare Bühne als Kellerersatz
* Balkon mit Holzdeck
* Eichenparkett geölt in den Wohn- und Schlafräumen, im Abstellraum sowie in der Küche
* hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen
* neue Fußbodenheizung in allen Räumen
* elektrischer Sonnenschutz als Lamellen-Raffstore
* Sprechanlage mit Videofunktion
* Beleuchtung: Einbau-downlights in WC, Bad und Flurbereich

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in 1a-Lage der Heilbronner Kernstadt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar.
Den Bahnhof in Heilbronn erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Sonstiges:

Im Mietpreis inbegriffen ist eine neue, sehr hochwertige Design-Einbauküche von Zeyko mit freistehendem Küchenblock.

Eventuell kann die Wohnung auch vor dem 01.03.2025 angemietet werden.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460





Blick vom Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer-Arbeitszimmer



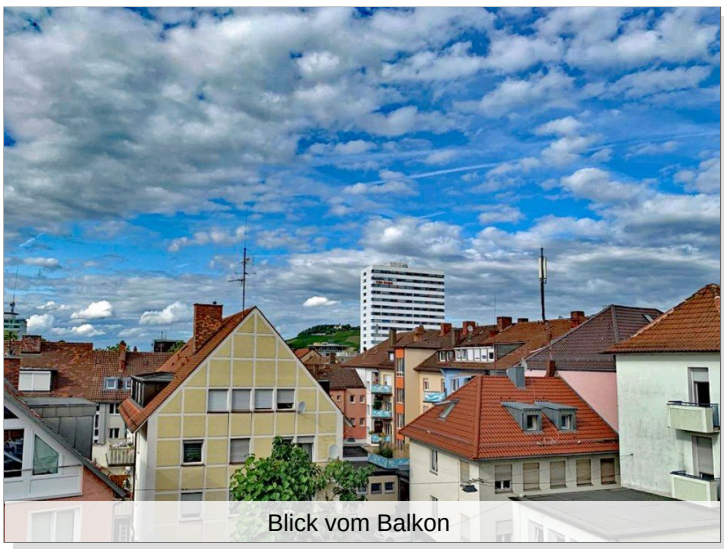
Zeyko Einbauküche mit Küchenblock



exklusives Tageslichtbad



Blick in den-Wohn- und Essbereich



Blick vom Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460





Blick aus dem Wohnbereich


Balkon mit Holzdeck




Flurbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460





Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss



Treppenhaus



Badezimmer

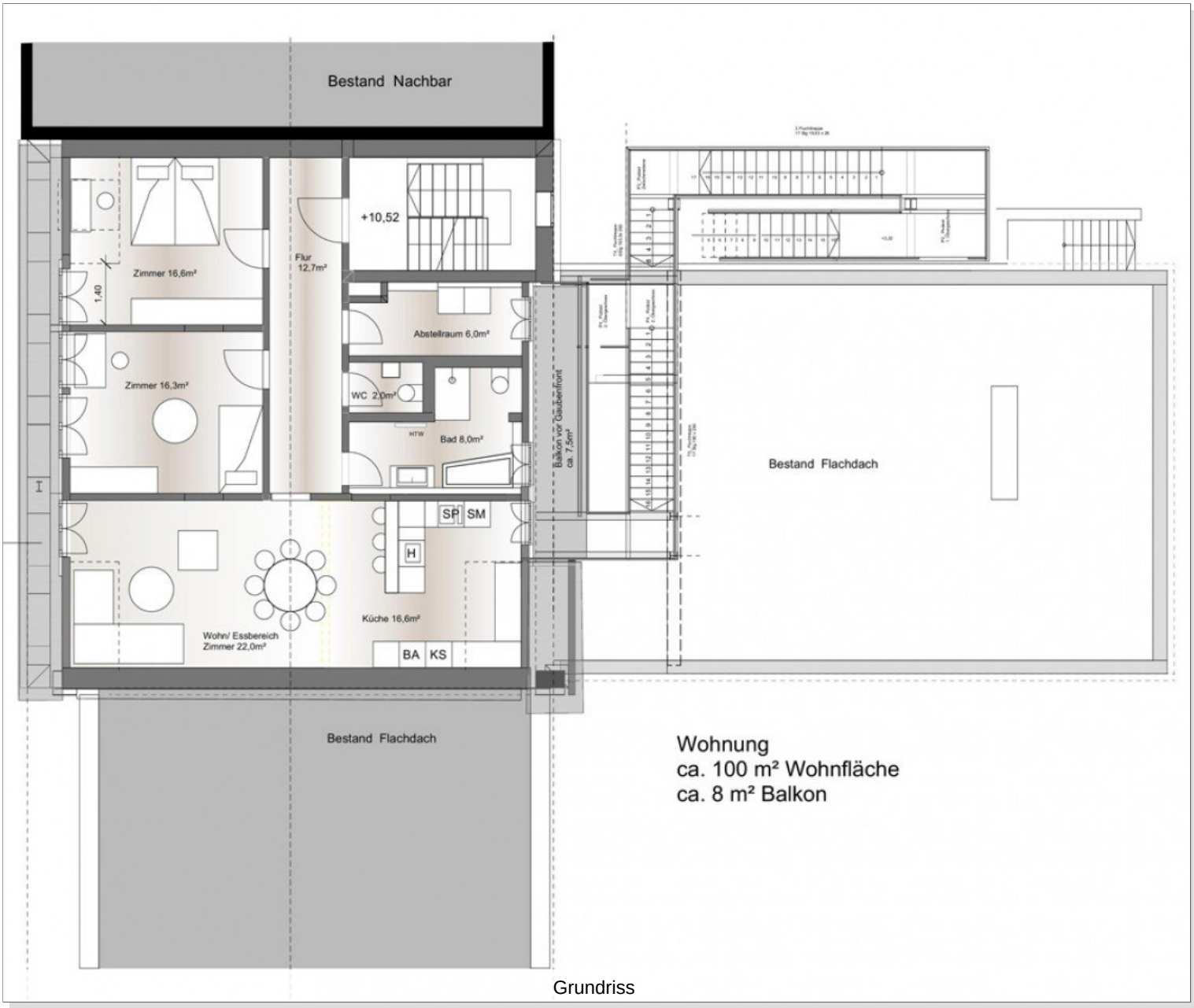
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Heilbronn
> 3 Zimmer
> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-460



Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
Mobil: 0172-8054897
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026