

Heilbronn

# Große 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon & Garage in zentraler Lage

Objektnummer: 26188006



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188006
Wohnfläche	ca. 88,92 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie

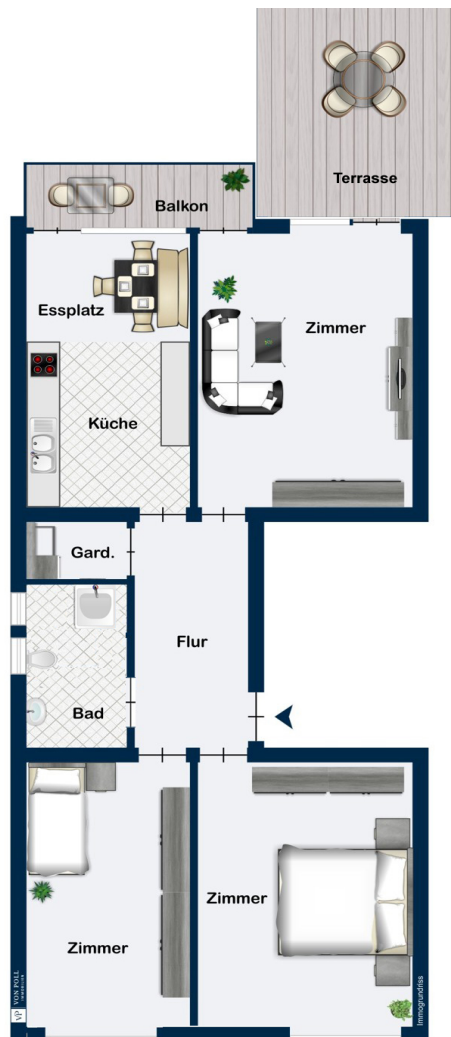
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188006 - 74072 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: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Wohnung Nr. 4 – 1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon & Garage | ca. 88,92 m<sup>2</sup>

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung bietet ein überdurchschnittliches Maß an Wohnkomfort und spricht eine besonders stabile Mieterklientel an. Der weitläufige Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Balkon schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Offenheit.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine Einbauküche sowie ein barrierefreies, behindertengerecht umgebautes Duschbad (2018). Eine zur Wohnung gehörende Garage unterstreicht den hohen Nutzwert dieser Einheit.

Umfangreiche Maßnahmen wie die Terrassensanierung (1991), neue Fenster (2002), sowie die Gastherme und Durchlauferhitzer (2008) sichern den langfristigen Werterhalt. Die Einheit ist vermietet und grundbuchlich separat geführt.

Die Wohnung ist seit 2005 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 731,00€ (letzte Erhöhung Nov. 2024). Die Garage ist aktuell an das Gewerbe im Erdgeschoss vermietet.

Zum Verkauf stehen sechs weitere Wohnungen, sowie eine große Gewerbeeinheit im gleichen Haus. Zögern Sie nicht uns auch auf diese Immobilien anzusprechen.

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Große Dachterrasse + Balkon
- Nur eine Treppe zur Wohnung
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand
- Garage



Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Alles zum Standort

Dieses Objekt in zentraler Lage im Herzen von Heilbronn bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht &

Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 26188006 - 74072 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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