

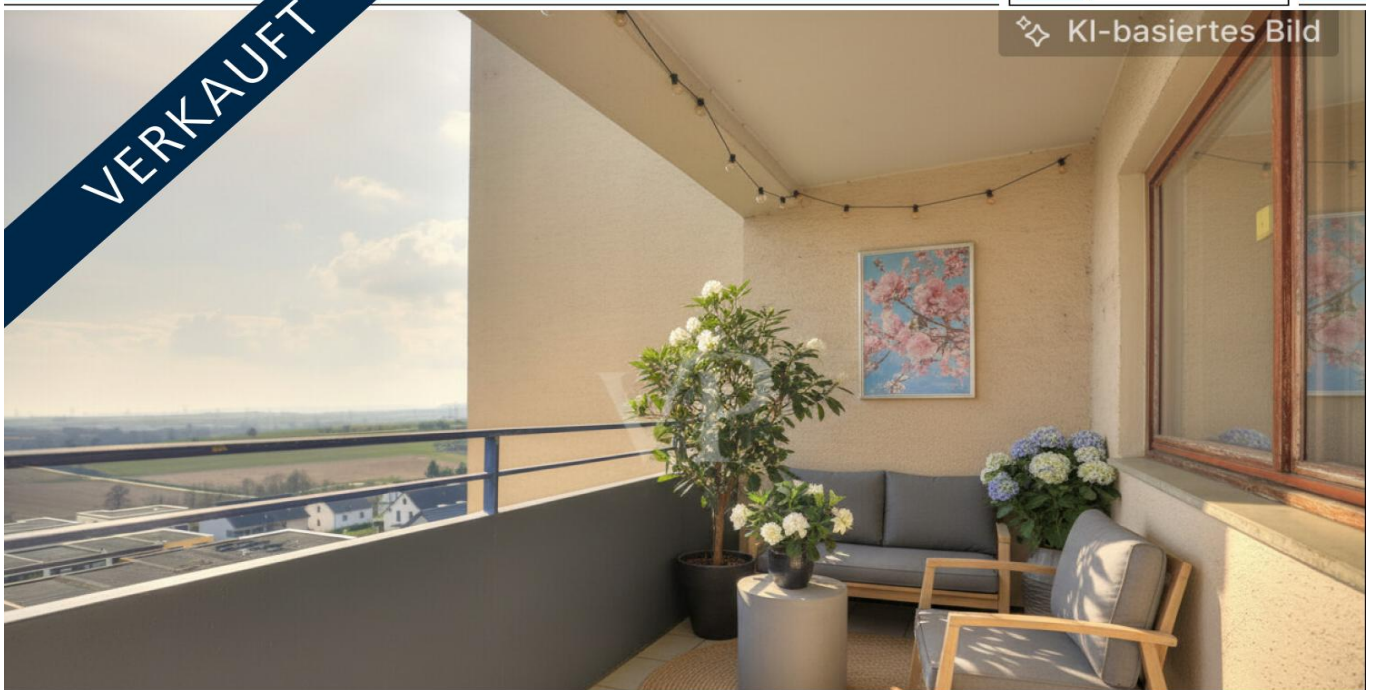
Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

# Großzügig wohnen mit Fernblick: 4-Zimmer- Wohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 26188041

VERKAUFT

🏠 KI-basiertes Bild



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

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

Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188041	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,72 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Modernisierung / Sanierung	2021
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

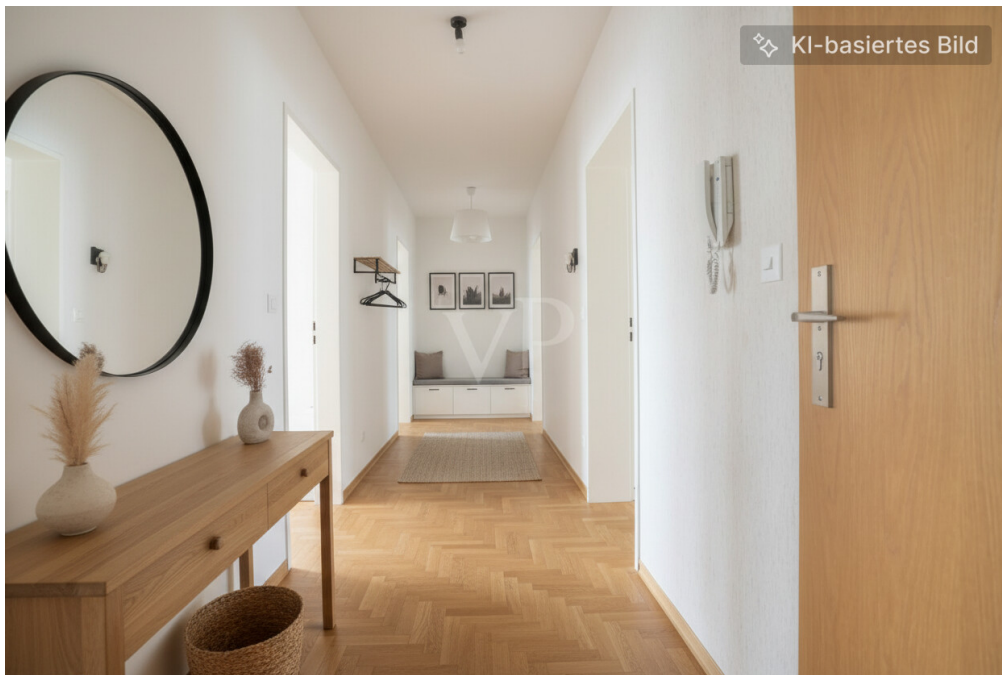
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



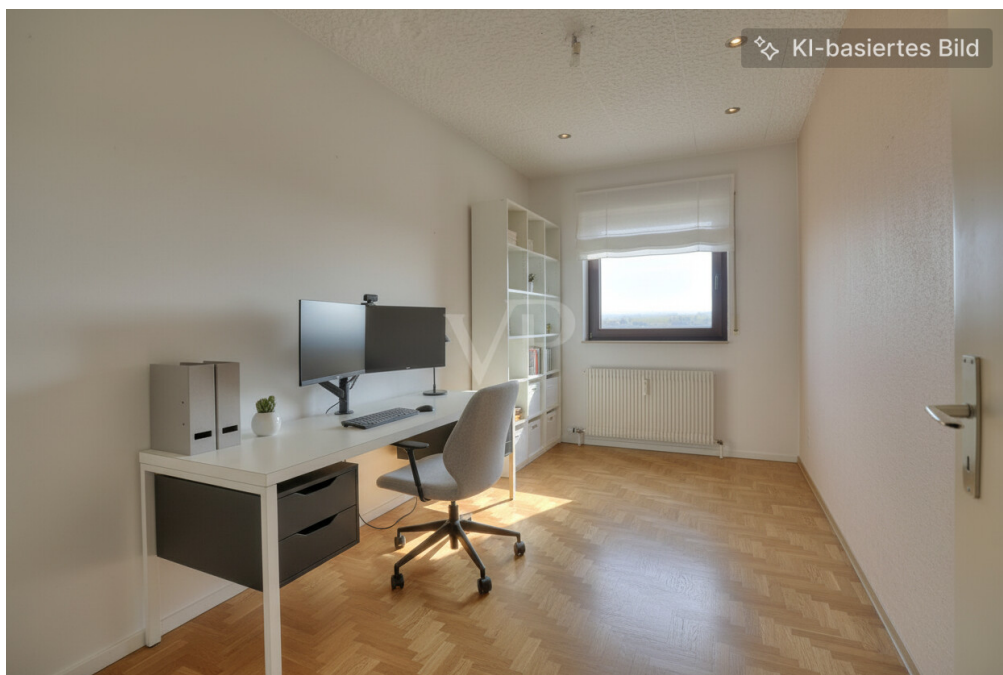
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



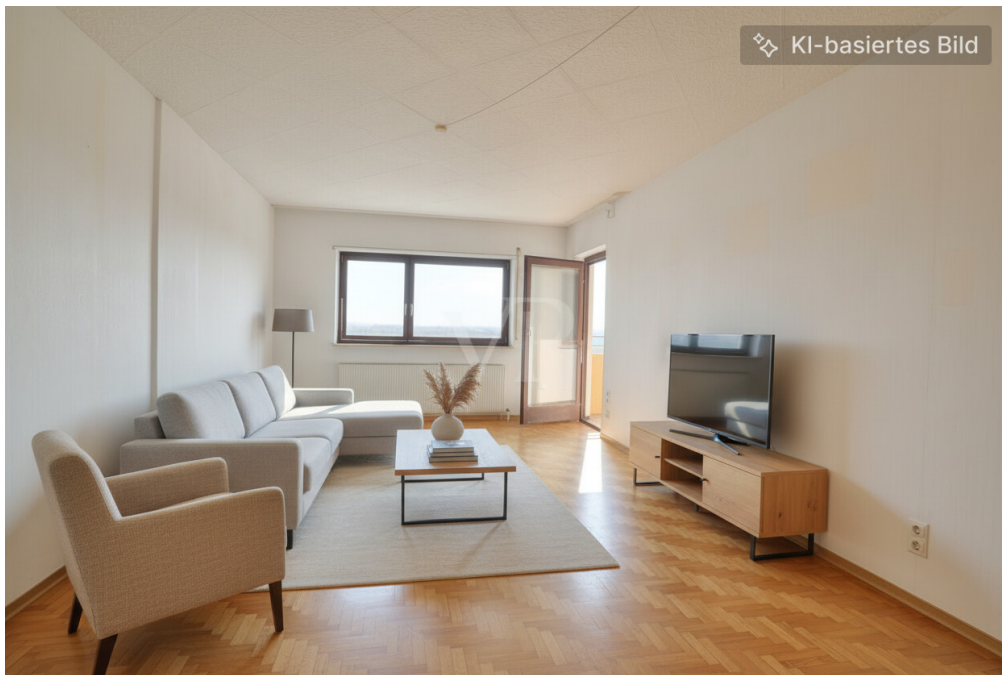
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



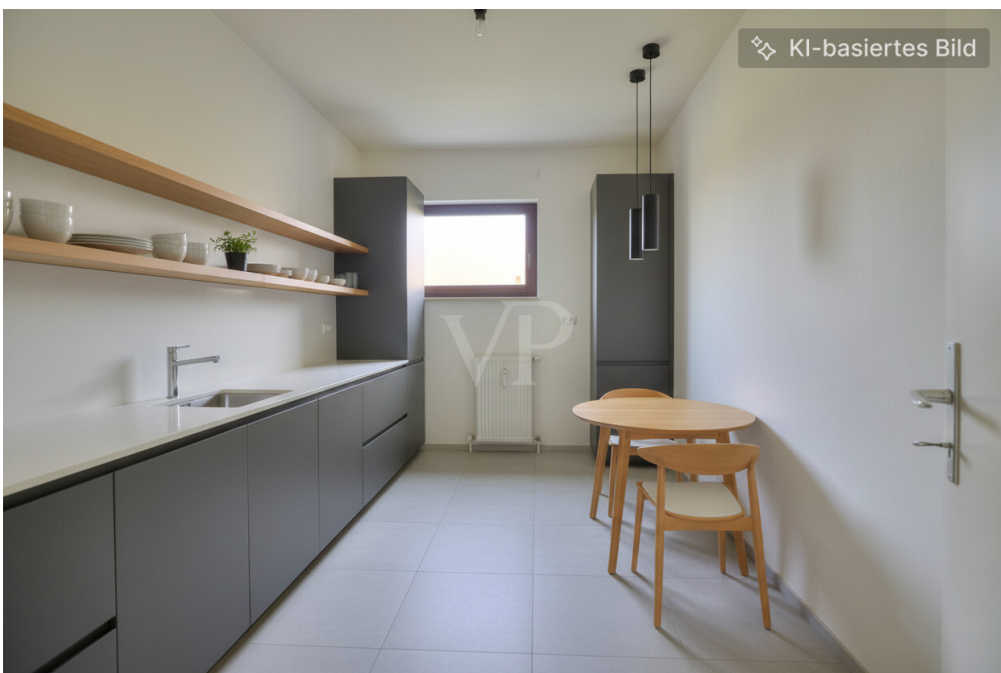
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



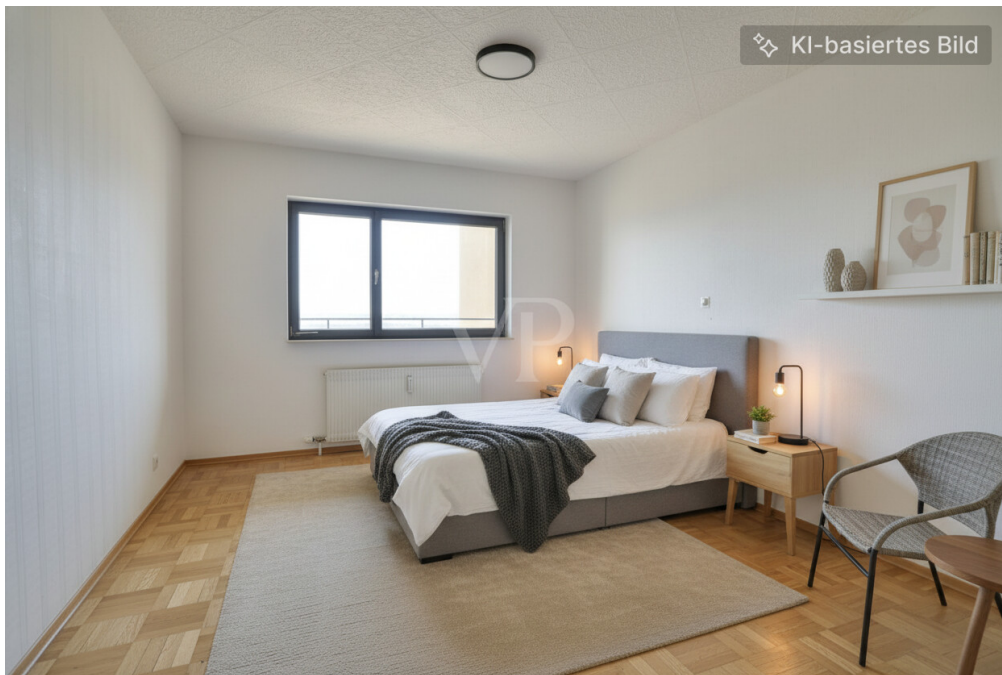
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



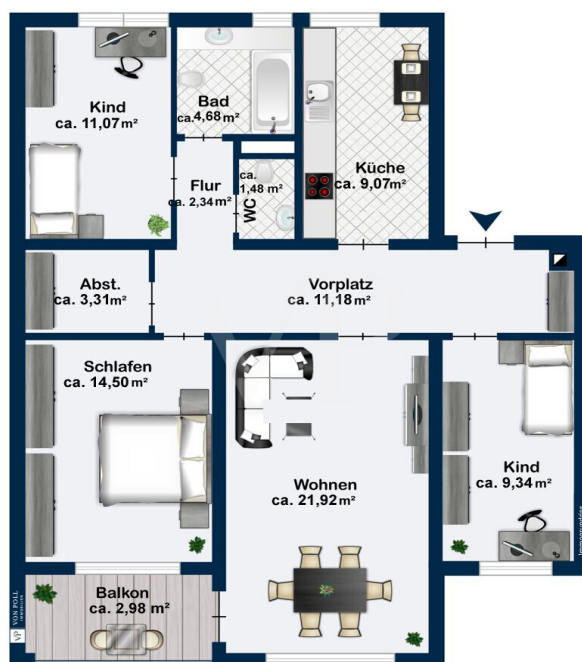
Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - 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: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Großzügig wohnen mit Fernblick: 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 im Heilbronner Ortsteil Frankenbach. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmem Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und geht direkt in den überdachten Südbalkon über. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese eignen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide. Die Küche umfasst ca. 9 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuelle Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das separate WC befindet sich direkt daneben. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Schuhschrank sowie ein praktischer Abstellraum am Ende des Flurs runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz in der Garage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Ein klassisches Kellerabteil im Untergeschoss bietet weiteren Stauraum.

Fazit:

Eine großzügige und gut geschnittene Wohnung mit viel Potenzial, sonnigem Balkon und beeindruckendem Weitblick.

**Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Sonniger Südbalkon mit Weitblick
- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Aufzug
- Keller
- Fahrradraum + Trockenraum für die Hausgemeinschaft
- 1x Garagen Stellplatz

Das Baujahr für den Wärmeerzeuger ist im Energieausweis mit 2002-2015 ausgewiesen. Lt. Hausverwaltung hat die Liegenschaft (Hausnummer 16-20) zwei Heizkessel. Kessel 1 wurde 2002 eingebaut und Kessel 2 wurde 2015 erneuert; somit gibt es zwei Jahresangaben für die Heizung.

**Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Frankenbach. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was ein familienfreundliches und zugleich entspanntes Wohnumfeld schafft.

Heilbronn selbst zählt zu den wirtschaftsstarke Regionen in Baden-Württemberg und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und überzeugt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie kulturellen Einrichtungen.

Die Infrastruktur in Frankenbach ist sehr gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass eine schnelle Verbindung in die Heilbronner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile besteht.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A6 Autobahn und A81 Autobahn sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Dies macht den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Felder, Wiesen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu einer dynamischen Wirtschaftsregion mit

namhaften Unternehmen und einem stabilen Arbeitsmarkt.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

**Objektnummer: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - 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)