

Heilbronn

Attraktive Kapitalanlage oder erstes Eigenheim in zentraler Wohnlage

Objektnummer: 26188076



KAUFPREIS: 158.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45,82 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188076
Wohnfläche	ca. 45,82 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	158.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

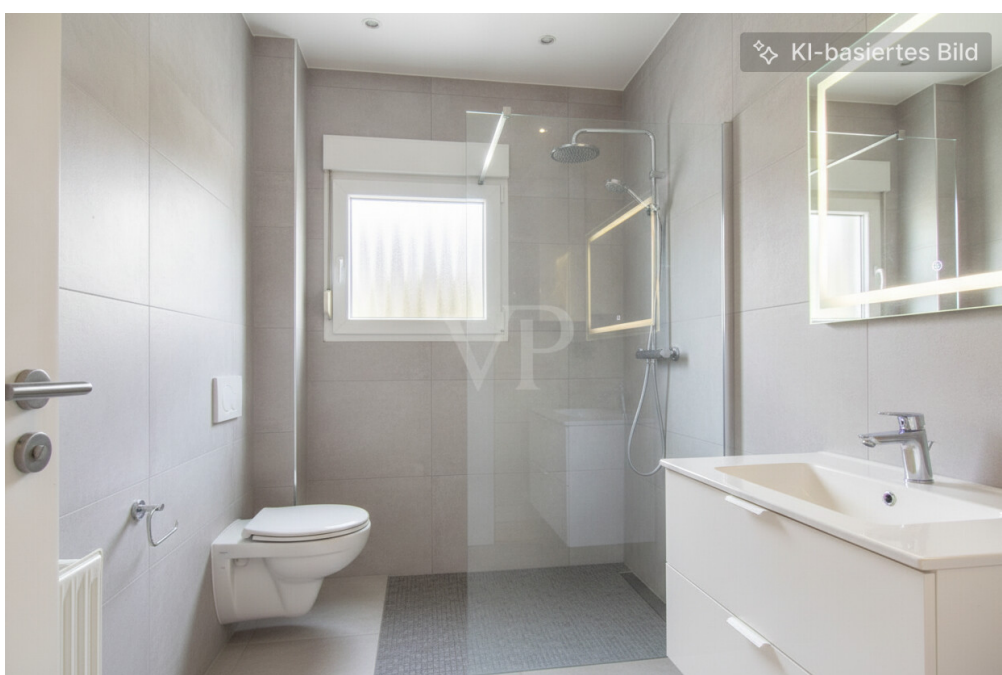
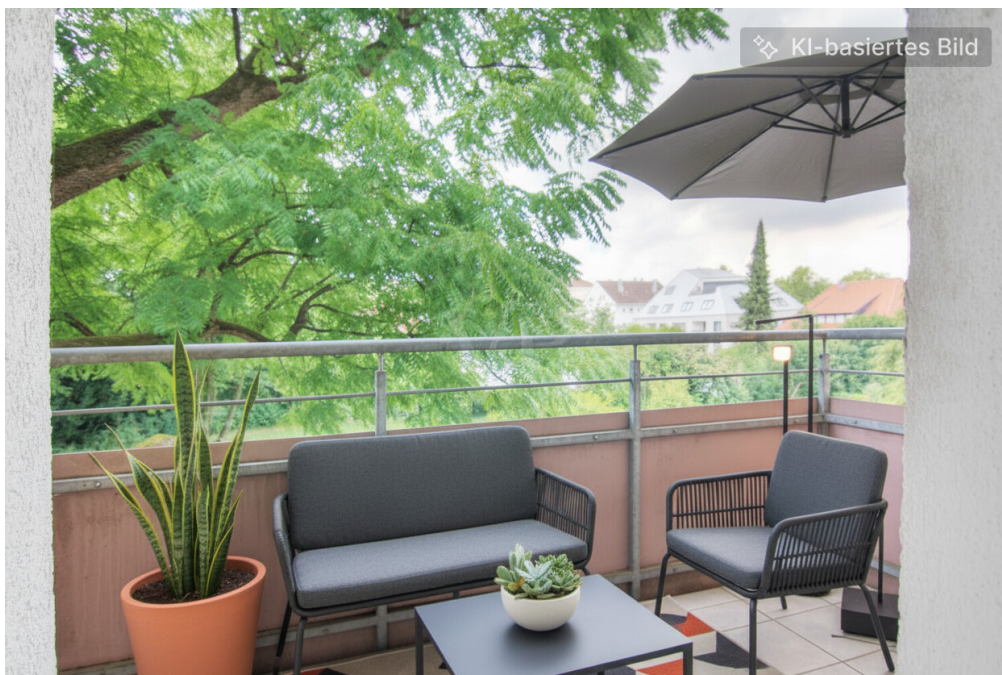
Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	264.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



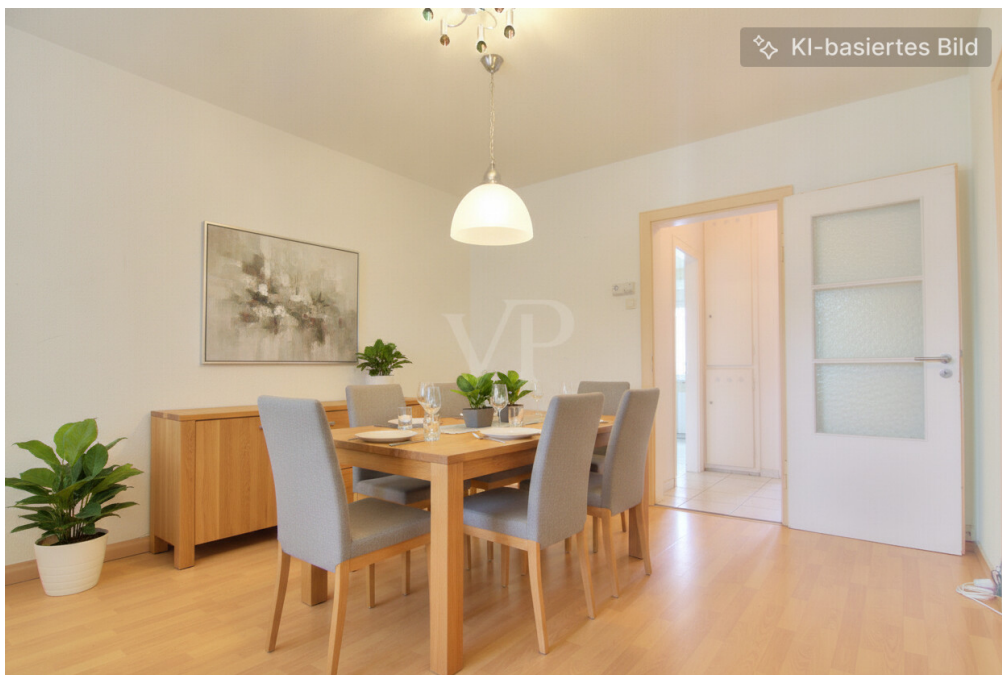
Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



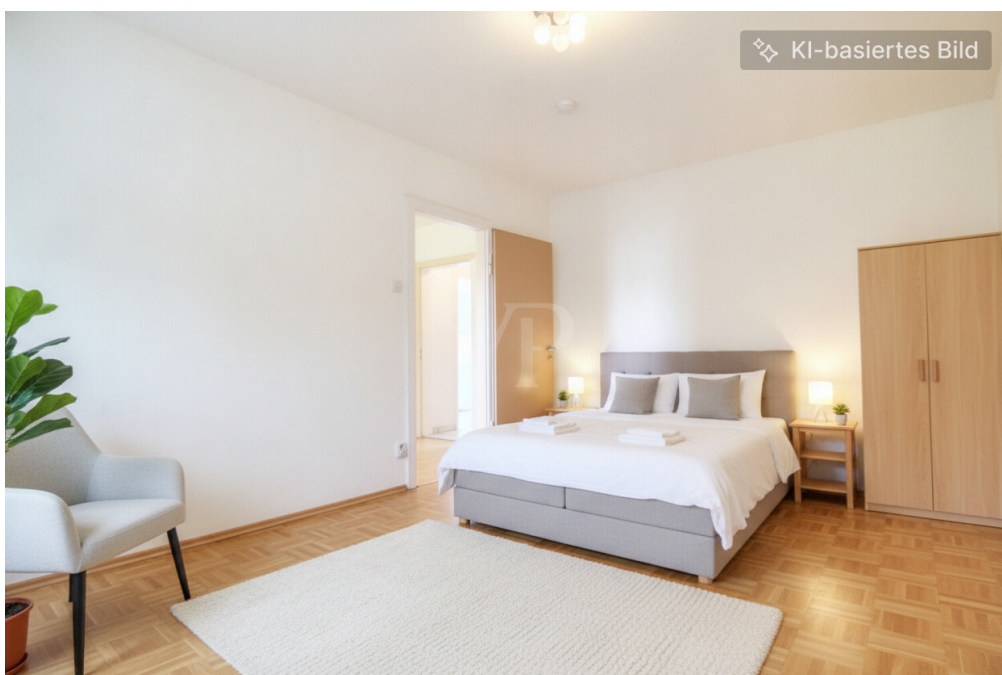
Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



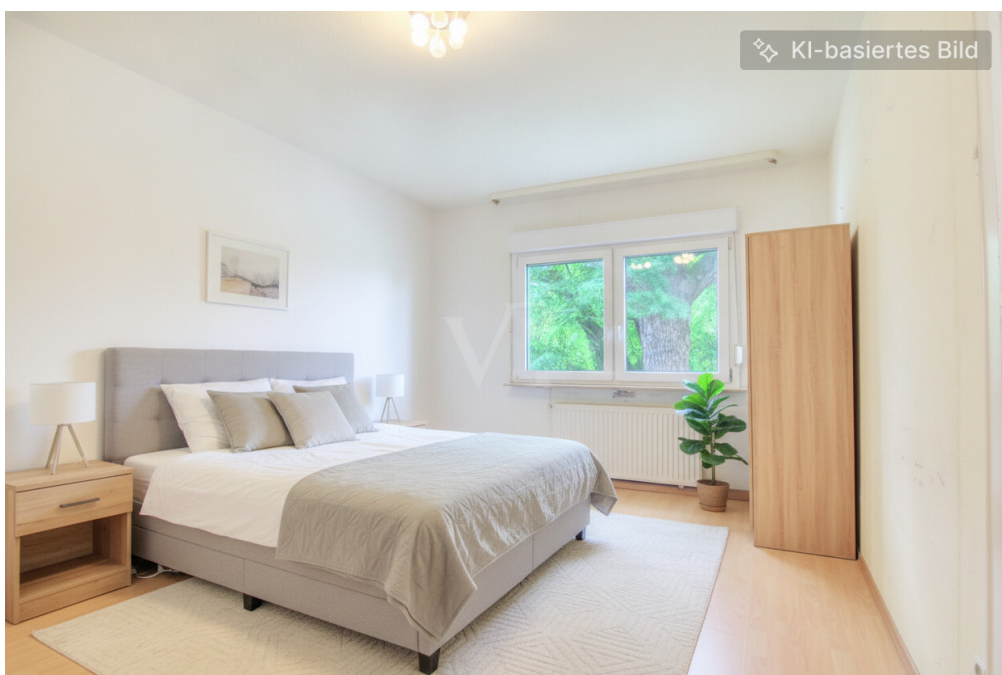
Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26188076 - 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: 26188076 - 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: 26188076 - 74072 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage oder erstes Eigenheim in zentraler Wohnlage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 46 m² vereint eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zum Stadtzentrum. Ob als erstes eigenes Zuhause oder als langfristige Investition – diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Das Gebäude liegt angenehm zurückversetzt von der Straße und bietet dadurch ein ruhiges Wohnumfeld. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Gehminuten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Auf der rechten Seite befindet sich das helle Tageslichtbad mit Badewanne. Die derzeit leerstehende Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Praktische Einbauschränke im Flur und in der Küche sorgen zusätzlich für Stauraum.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit pflegeleichtem Laminatboden bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Westbalkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Verweilen und Genießen der Abendsonne einlädt. Auch das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt durch ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Neben den wohnlichen Vorzügen wurden am Gebäude bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gasleitung wurde im Jahr 2025 erneuert. Bereits 2004 erfolgten die Erneuerung der Wärmedämmung (Fassade) und des Daches, wodurch die Immobilie auch langfristig eine solide Basis bietet.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die den Schritt in die eigenen vier Wände wagen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie in attraktiver Lage suchen. Mit ihrer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage und den bereits erfolgten Modernisierungen bietet sie beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser attraktiven Eigentumswohnung.

Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Ausstattung und Details

- zentrale Innenstadtlage
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon in Westausrichtung
- Keller
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft

Objektnummer: 26188076 - 74072 Heilbronn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage unweit der Heilbronner Innenstadt und verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Heilbronn sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Heilbronner Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 besteht eine hervorragende Anbindung an die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken sowie an die Ballungsräume Stuttgart, Mannheim und Würzburg.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Darüber hinaus hat sich Heilbronn in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Bildungs- und Wissenschaftsstandort entwickelt. Der moderne Bildungscampus mit seinen Hochschulen und Forschungseinrichtungen genießt weit über die Region hinaus einen hervorragenden Ruf und prägt die positive Entwicklung der Stadt nachhaltig.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot lässt keine Wünsche offen. Das nahegelegene Neckarufer, das beliebte BUGA-Gelände mit dem neuen Stadtquartier Neckarbogen sowie zahlreiche Grünanlagen laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Kulturleben mit Theatern, Museen, Konzerten und regelmäßigen Veranstaltungen in der Innenstadt. Heilbronn verbindet auf gelungene Weise urbanes Flair, hohe Lebensqualität und eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, einem wachsenden Bildungsstandort und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung macht diesen Wohnstandort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26188076 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com