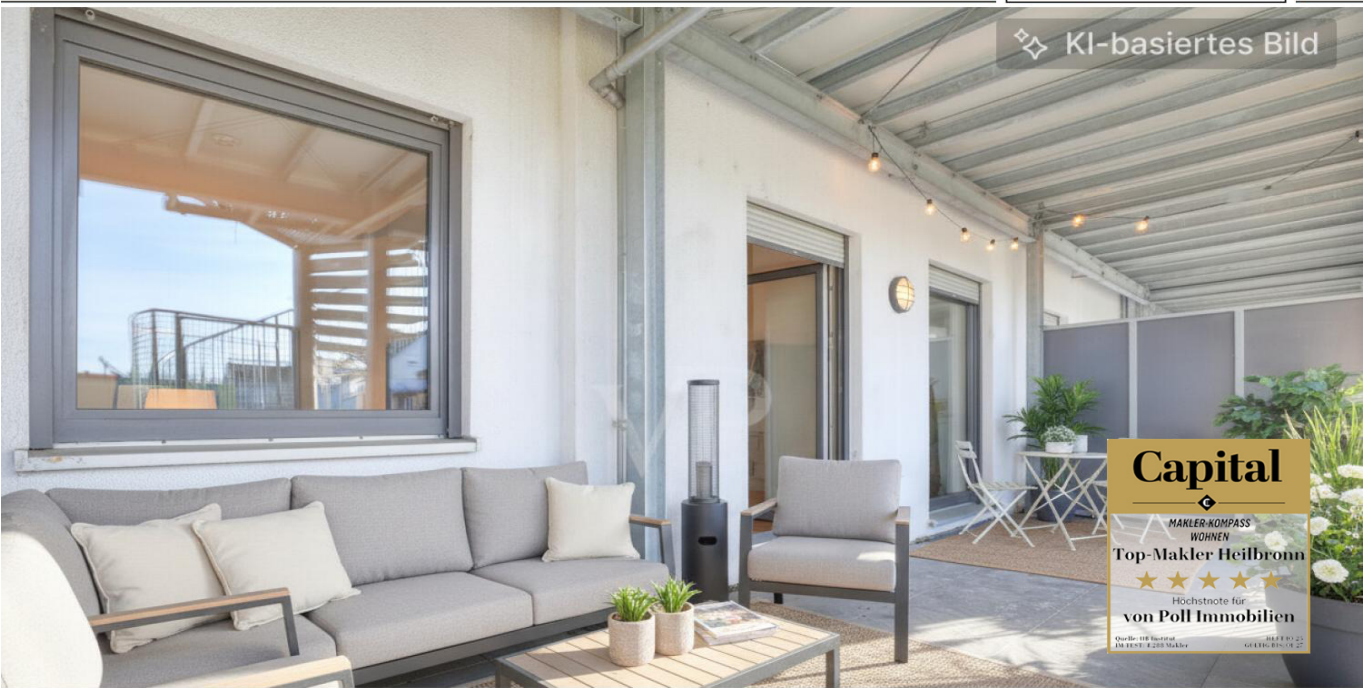


Heilbronn

Attraktive Kapitalanlage in Heilbronn – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Objektnummer: 26188083

KI-basiertes Bild

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,66 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188083
Wohnfläche	ca. 72,66 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	43.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



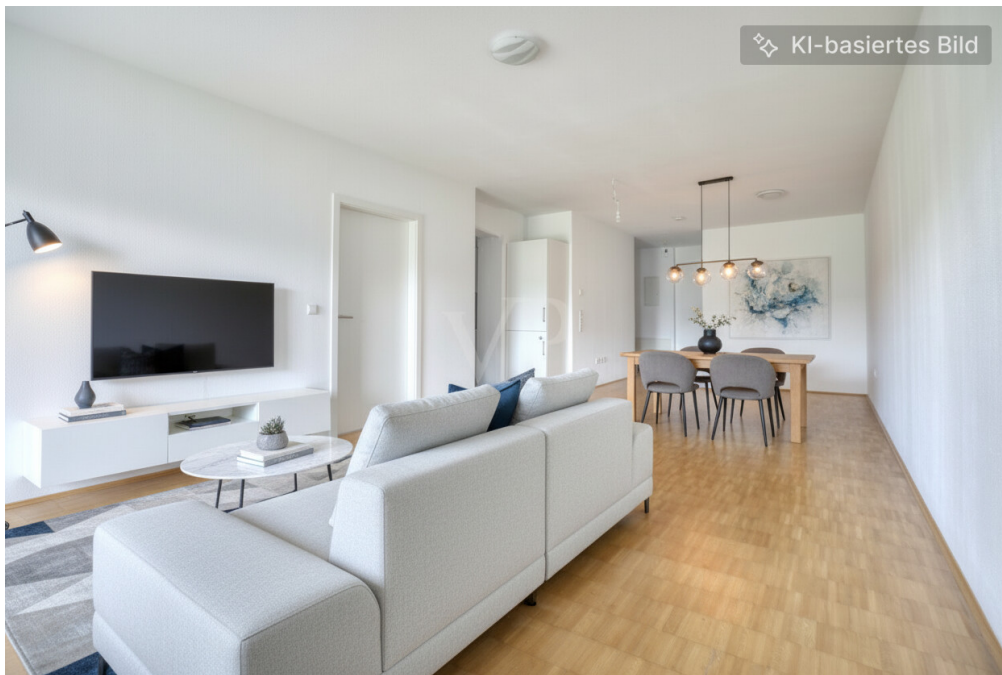
Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



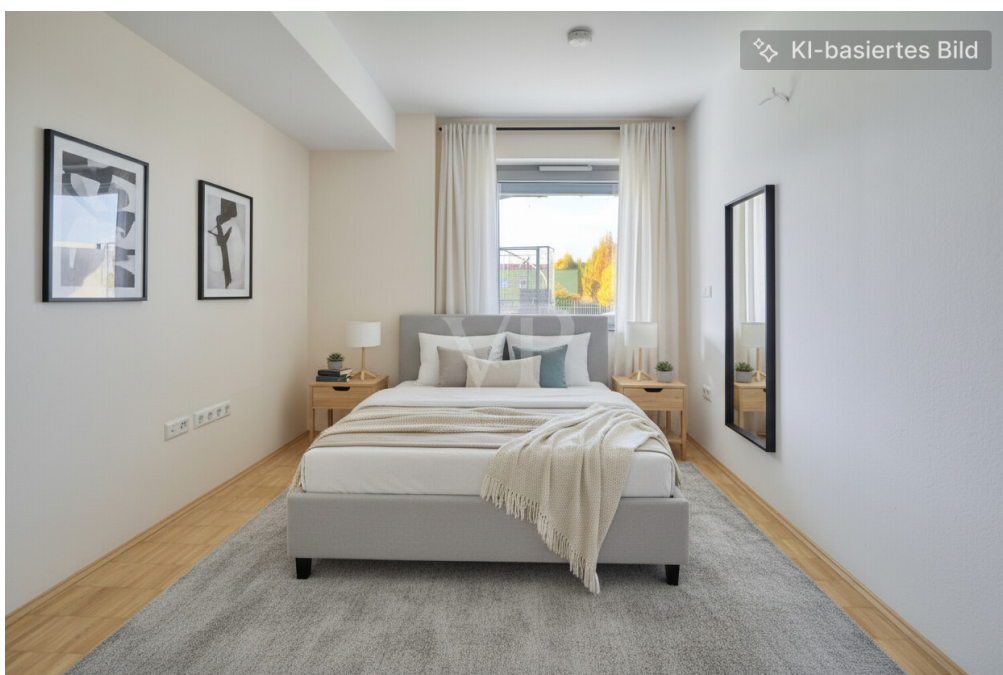
Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188083 - 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: 26188083 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie

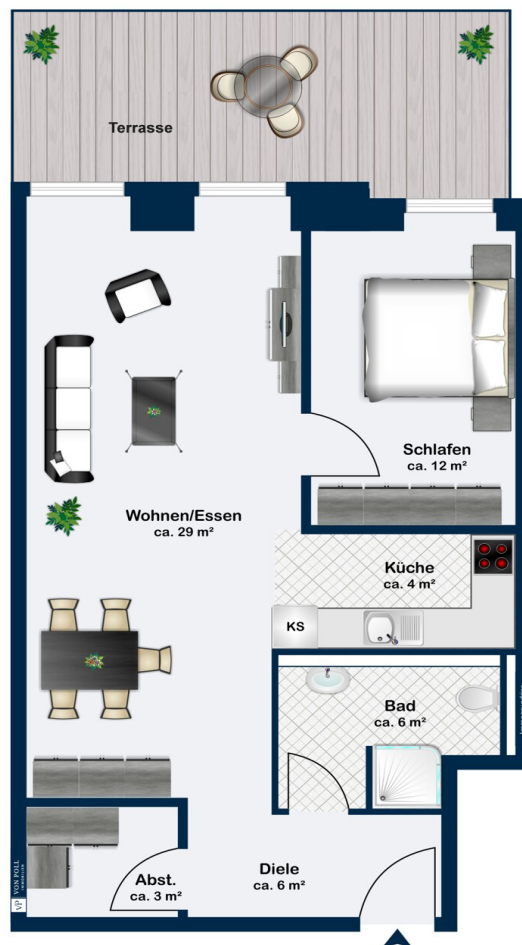
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26188083 - 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: 26188083 - 74072 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine moderne und nachhaltig attraktive Wohnimmobilie in zentraler Lage von Heilbronn zu investieren. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einer gefragten Wohnlage schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Auf rund 72 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einem offenen und funktionalen Wohnkonzept, das insbesondere bei Singles, Berufspendlern und Paaren sehr gefragt ist.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Wohnfläche von rund 29 m². Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und entspricht den Ansprüchen moderner Mieter. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung, während das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche den zeitgemäßen Wohnstandard unterstreicht.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die rund 24 m² große, überdachte Westterrasse. Solche großzügigen Außenflächen stellen einen klaren Mehrwert dar und erhöhen die Attraktivität der Wohnung am Mietmarkt nachhaltig.

Zusätzlichen Komfort bieten der praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der das Angebot sinnvoll ergänzt.

Die Lage zählt zu den wesentlichen Stärken dieser Immobilie. Die Heilbronner Innenstadt, der Bildungscampus, das BUGA-Gelände sowie die S-Bahn sind bequem fußläufig erreichbar. Diese zentrale Infrastruktur sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und bietet damit hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Ob als Einstieg in den Vermögensaufbau oder zur Erweiterung eines bestehenden Immobilienportfolios – diese Wohnung verbindet eine moderne Ausstattung, eine gefragte Lage und ein überzeugendes Vermietungspotenzial zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie sowie weitere Informationen zu den wirtschaftlichen Kennzahlen in einem persönlichen Gespräch vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Ausstattung und Details

- **Kernsanierung 2016**
- **Offener Wohn/Essbereich mit Küche**
- **Terrasse (West-Ausrichtung)**
- **Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche**
- **Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)**
- **Fußbodenheizung**
- **elektronische Rollläden**
- **Aufzug**
- **Kellerraum**
- **Fahrradraum für die Hausgemeinschaft**
- **1x TG-Stellplatz (Duplex)**

Objektnummer: 26188083 - 74072 Heilbronn

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich fußläufig zur Innenstadt - in einem gefragten und gut erschlossenen Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich von Heilbronn – einer modernen Großstadt mit hoher Lebensqualität, dynamischer Wirtschaft und attraktiver Lage.

Heilbronn liegt im Norden Baden-Württembergs am Neckar, etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart. Mit ca. 132.000 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Vereine befinden sich in direkter Umgebung und bieten Familien optimale Voraussetzungen für den Alltag. Parks, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten fördern ein aktives, nachbarschaftliches Leben.

Der Standort ist bestens angebunden: Bus- und Stadtbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden das Viertel schnell mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie anderen Stadtteilen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der nahegelegene Autobahnknoten (A6/A81) und die Bundesstraße B27 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Die Stadt verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung: Eingebettet in die sanften Hügel des Neckartals und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet Heilbronn ein landschaftlich reizvolles Umfeld. Der Weinbau hat hier eine jahrhundertealte Tradition und prägt nicht nur das Stadtbild, sondern auch das kulturelle Leben. Zahlreiche Weinfeste, traditionsreiche Weingüter und idyllische Weinwanderwege machen die Region zu einem beliebten Ziel für Genießer und Naturfreunde.

Auch im Gebiet Bildung ist Heilbronn stark aufgestellt: Neben einem dichten Netz an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, befindet sich hier mit der Technischen Universität Heilbronn (TUHN) ein wachsender Hochschulstandort von überregionaler Bedeutung. Der Bildungscampus Heilbronn, getragen von der Dieter-Schwarz-Stiftung, beherbergt neben der TUM auch Institutionen wie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und verschiedene Forschungseinrichtungen – ein Zentrum für Innovation, Digitalisierung und Wirtschaftskompetenz.

Zudem ist die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit international tätigen Unternehmen wie Lidl, Kaufland, Audi, Bechtle oder Intersport. Heilbronn bietet ein großes Arbeitsplatzangebot und zieht Fachkräfte sowie Studierende aus dem gesamten Bundesgebiet an. Die wirtschaftliche Stabilität und hohe Lebensqualität macht dies zu einem zukunftssicheren Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26188083 - 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