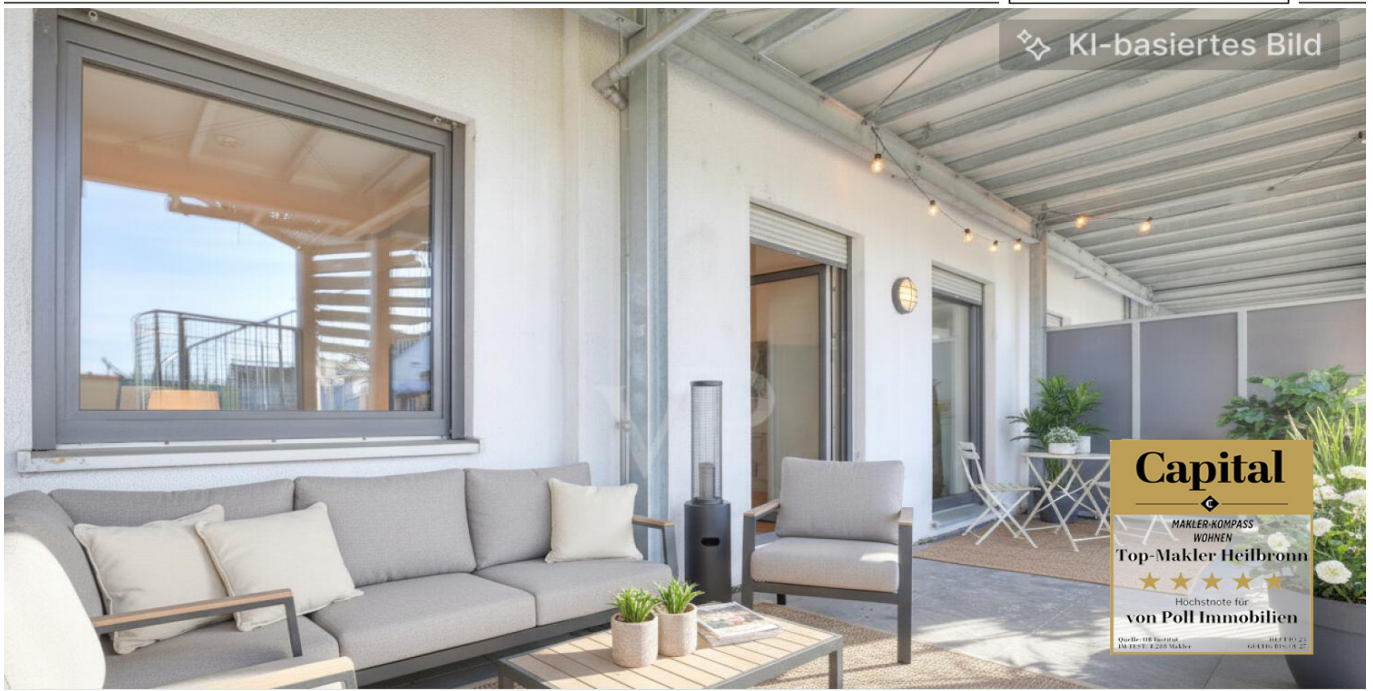


Heilbronn

# Urban wohnen, entspannt leben – 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Objektnummer: 26188058

❖ KI-basiertes Bild



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn**

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

Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26188058                 | Kaufpreis                     | 295.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 72,66 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 2                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                        |                               |   |
| Badezimmer   | 1                        |                               |   |
| Baujahr      | 1960                     |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           | Modernisierung /<br>Sanierung | 2016  |
|              |                          | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                            |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung   | Energieinformationen        | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil         | Endenergiebedarf            | 43.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.10.2026         | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befeuerung                 | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2016                       |

Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



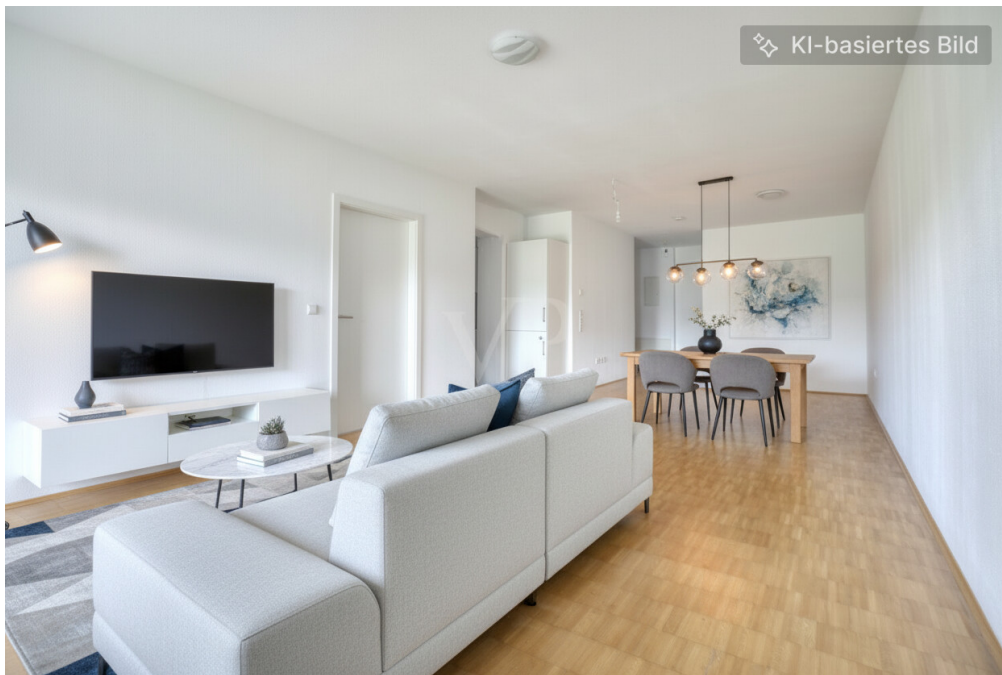
Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



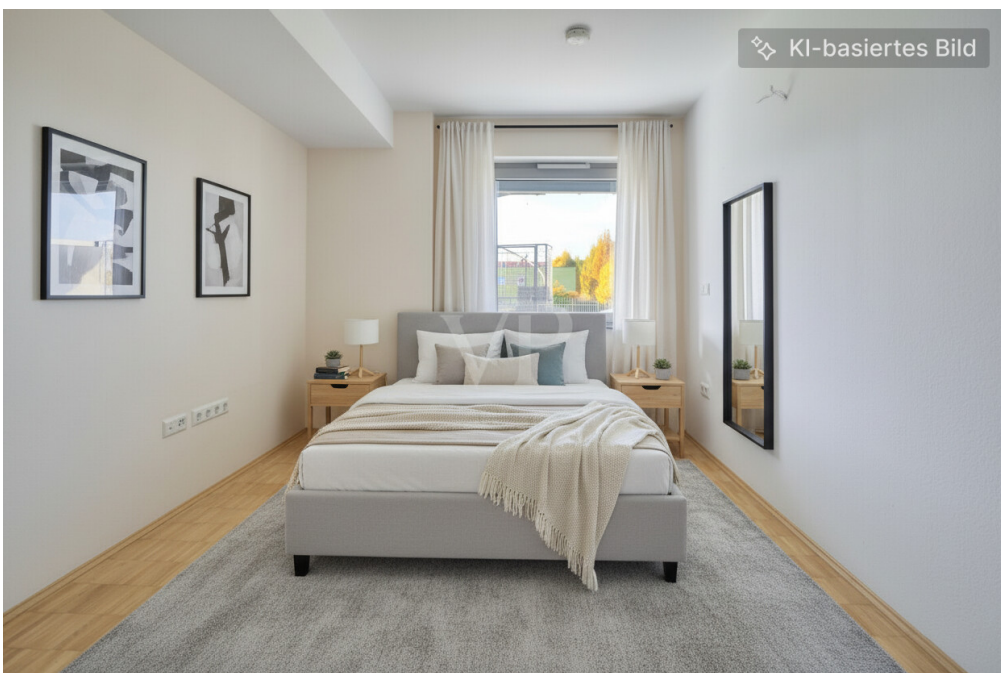
Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie

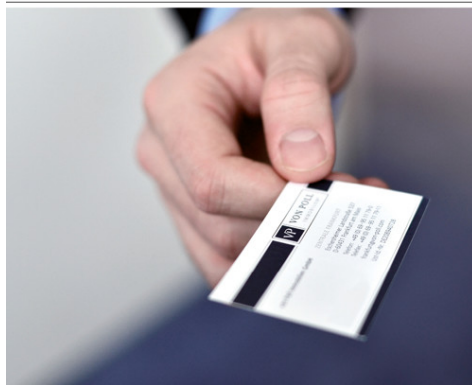


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

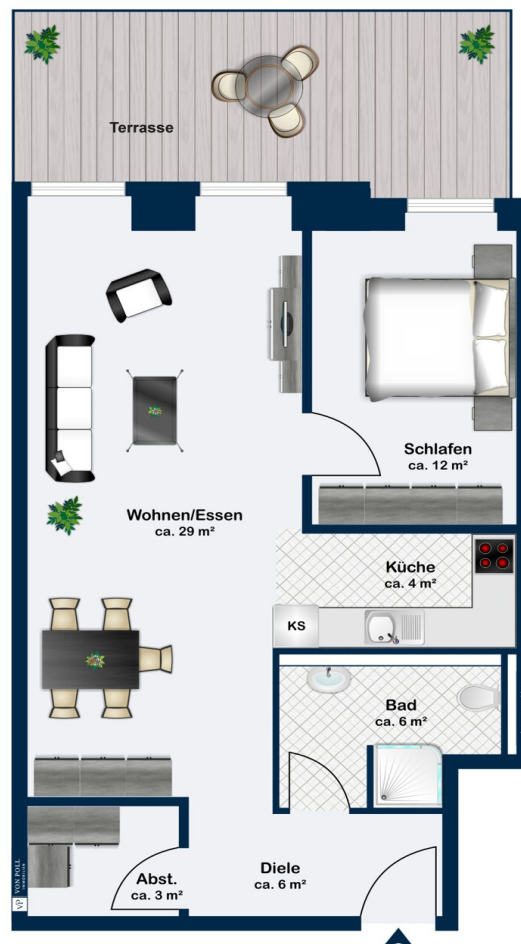
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26188058 - 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: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Urban wohnen, entspannt leben – 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine großzügige Terrasse und eine zentrale Lage in Heilbronn.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, freundlichen Wohnbereichen.

Bereits beim Betreten gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Mit etwa 29 m<sup>2</sup> bietet dieser viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die ca. 24 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit Westausrichtung. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden – ideal auch für Urban Gardening oder gesellige Momente im Freien.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das moderne, innenliegende Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und überzeugt durch zeitgemäßen Komfort.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität im Alltag.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz (Duplex).

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare und ist sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage attraktiv.

Die zentrale Lage nahe der Heilbronner Innenstadt rundet das Gesamtpaket ab: S-Bahn, Bildungscampus und das BUGA-Gelände sind bequem fußläufig erreichbar.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26188058 - 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: 26188058 - 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: 26188058 - 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)