

Heilbronn

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und neuer Einbauküche – Perfekt für Singles oder Paare

Objektnummer: 25188012



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

MIETPREIS: 870 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25188012                   |
| Wohnfläche   | ca. 76,89 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer       | 2                          |
| Schlafzimmer | 1                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1992                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 50 EUR (Miete) |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Mietpreis             | 870 EUR             |
| Nebenkosten           | 200 EUR             |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung       |
| Zustand der Immobilie | gepflegt            |
| Bauweise              | Massiv              |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 123.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



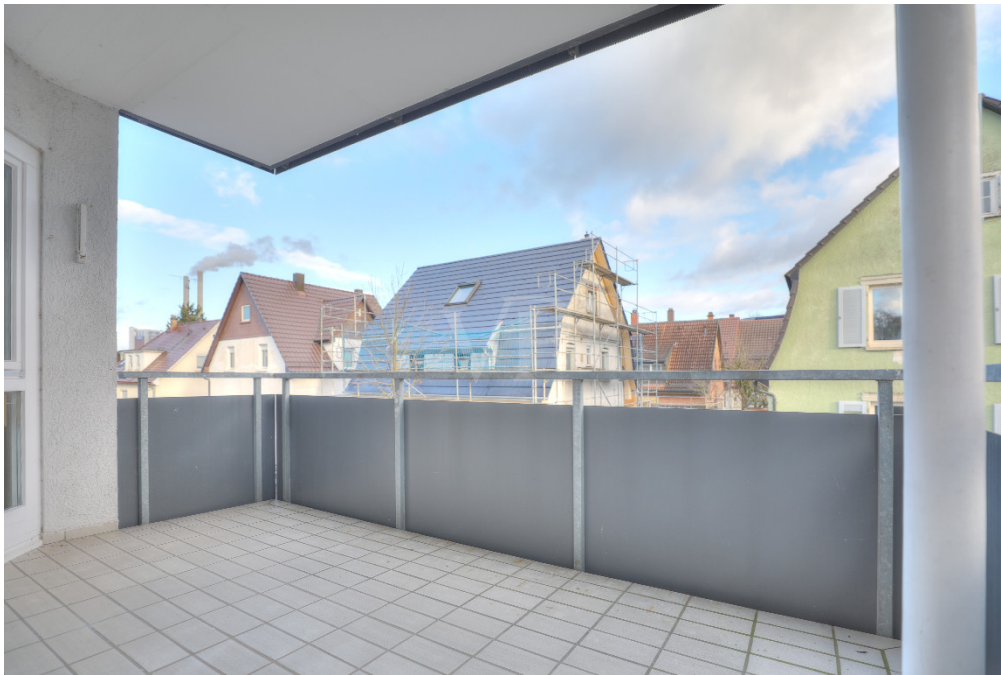
Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188012 - 74078 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: 25188012 - 74078 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Singles als auch für Paare ideal geeignet ist. Im Jahre 1992 erbaut, befindet sich das Objekt in einem gepflegten Zustand. Vor Kurzem wurde eine neue Küche eingebaut sowie sämtliche Räume frisch gestrichen, um den hohen Ansprüchen an modernen Wohnkomfort zu genügen. Die Wohnung wird zum 01.10.25 bezugsfrei.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Wohncke sowie einen Essbereich. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich und lädt dazu ein, den Außenbereich zu genießen. Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet und bietet somit morgens Sonne.

Das Schlafzimmer ist als Rückzugsort gestaltet. Es bietet genügend Platz für ein Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Dezentle Fliesen und moderne Armaturen unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild der Nasszelle. Ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum steht im Untergeschoss zur Verfügung.

Die zentrale Heizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und ist zugleich effizient im Verbrauch. Die neue Einbauküche, die noch installiert wird, ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für Hobbyköche.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und gehört zur Wohnung, so auch ein Tiefgaragenstellplatz, der für 50€ im Monat dazu gehört.

Für weitere Informationen, oder einen Besichtigungstermin können Sie gerne auf uns zukommen.

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Neue Küche und Anstrich
- Großer Ost-Balkon
- Tageslichtbadezimmer
- Garagenstellplatz
- Gepflegte Wohnung
- Gemeinschaftlicher Waschraum/Trockenraum

**Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Die Lindenstraße befindet sich im Heilbronner Stadtteil Neckargartach, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im Norden der Stadt Heilbronn. Neckargartach bietet eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Das vielfältige Vereinsleben und zahlreiche Freizeitangebote sorgen für ein aktives Miteinander im Stadtteil.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die B27 und B39 erreichen Sie in wenigen Minuten die Heilbronner Innenstadt, Neckarsulm oder Bad Friedrichshall. Das Autobahnkreuz Weinsberg mit A6 und A81 ist ebenfalls schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen sowie nahegelegene Stadtbahn-Haltestellen. Große Arbeitgeber wie Audi, das Frankenbach Container Terminal oder der Neckarhafen Heilbronn liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für Erholung sorgen Spazier- und Radwege entlang des Neckars, Sportanlagen, das Aquatoll-Freizeitbad sowie nahe gelegene Weinberge und Grünflächen. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus städtischer Nähe und wohnlicher Ruhe.

Objektnummer: 25188012 - 74078 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188012 - 74078 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)