

Heilbronn

# Sonniges Wohnglück mit Wintergarten und Garage in bester Lage!

Objektnummer: 25188174



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25188174                 |
| Wohnfläche   | ca. 74,28 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 105.58 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2008              |

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188174 - 74074 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: 25188174 - 74074 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](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188174 - 74074 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: 25188174 - 74074 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

In bester Wohnlage im beliebten Heilbronner Osten erwartet Sie diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – ein ideales Zuhause für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in Südausrichtung bietet Ihnen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und gemütlich, die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das gepflegte Badezimmer rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Die Wohnung verfügt über neuwertige Fenster (2020), einen neuen Aufzug (2024) und ein Bad mit Dusche (Dusche und Leitungen wurden 2019 modernisiert).

Ein Garagenstellplatz sorgt für bequemes Parken direkt am Haus – ein weiterer Pluspunkt in dieser begehrten Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- begehrte Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Wintergarten mit Südausrichtung und Ausblick
- Duschbad und separates WC
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten.

Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfuhlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188174 - 74074 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)