

Heilbronn

# Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Objektnummer: 26188053



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

**KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn**

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

Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188053	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60,34 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

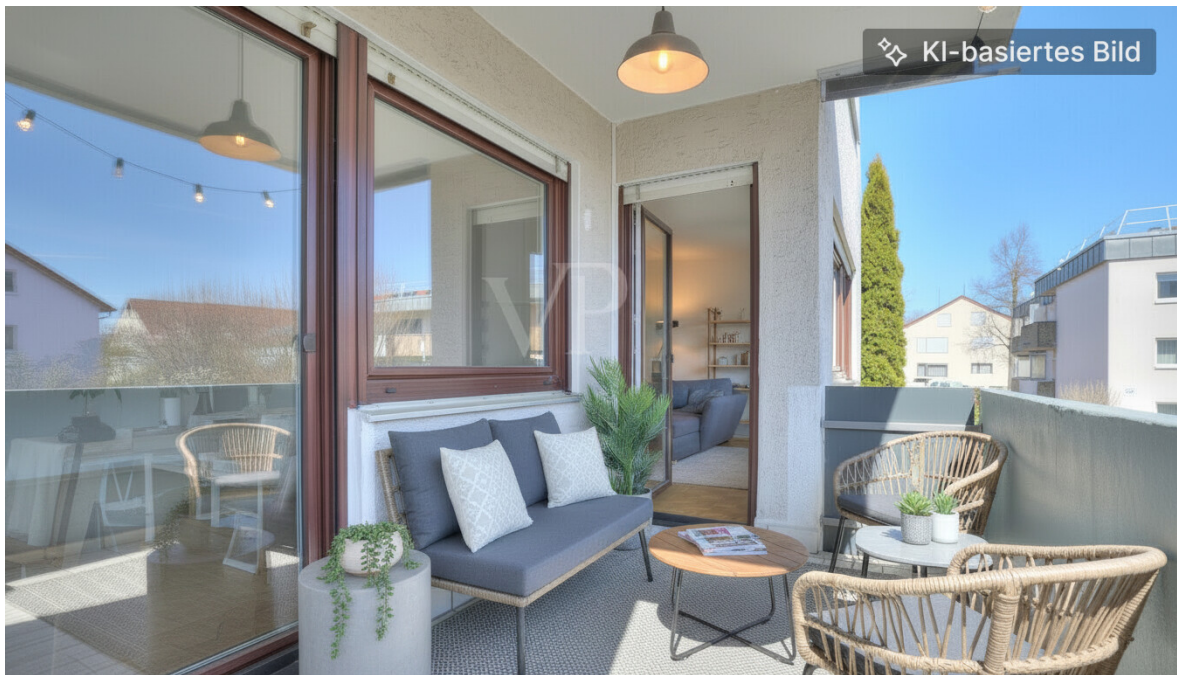
Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

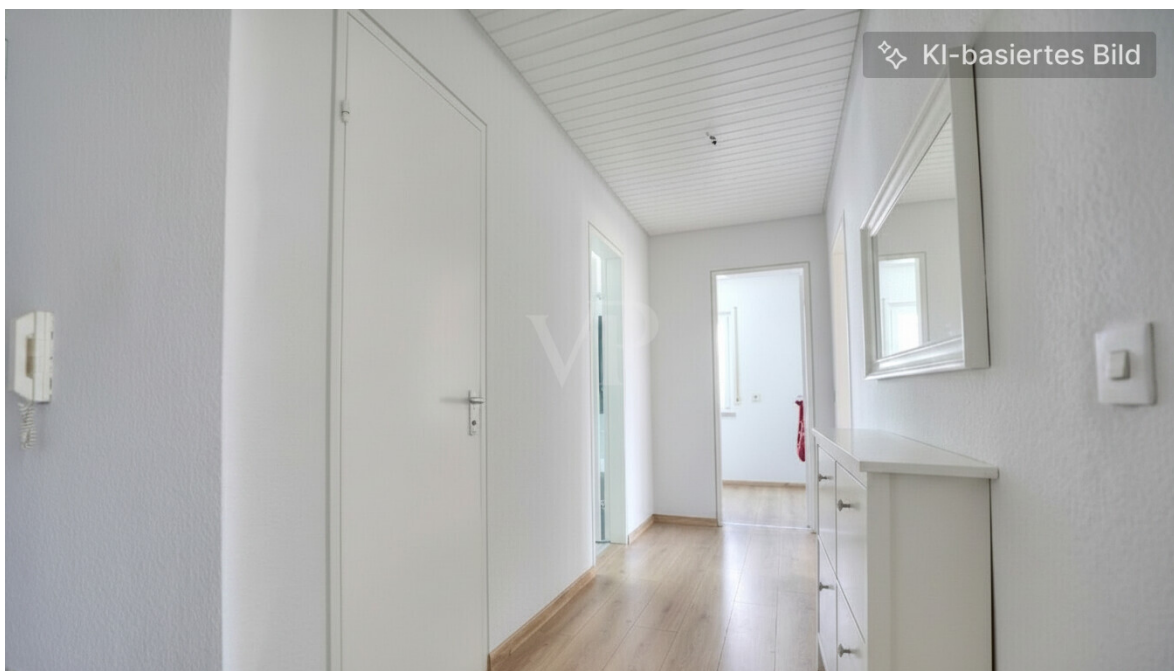
Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



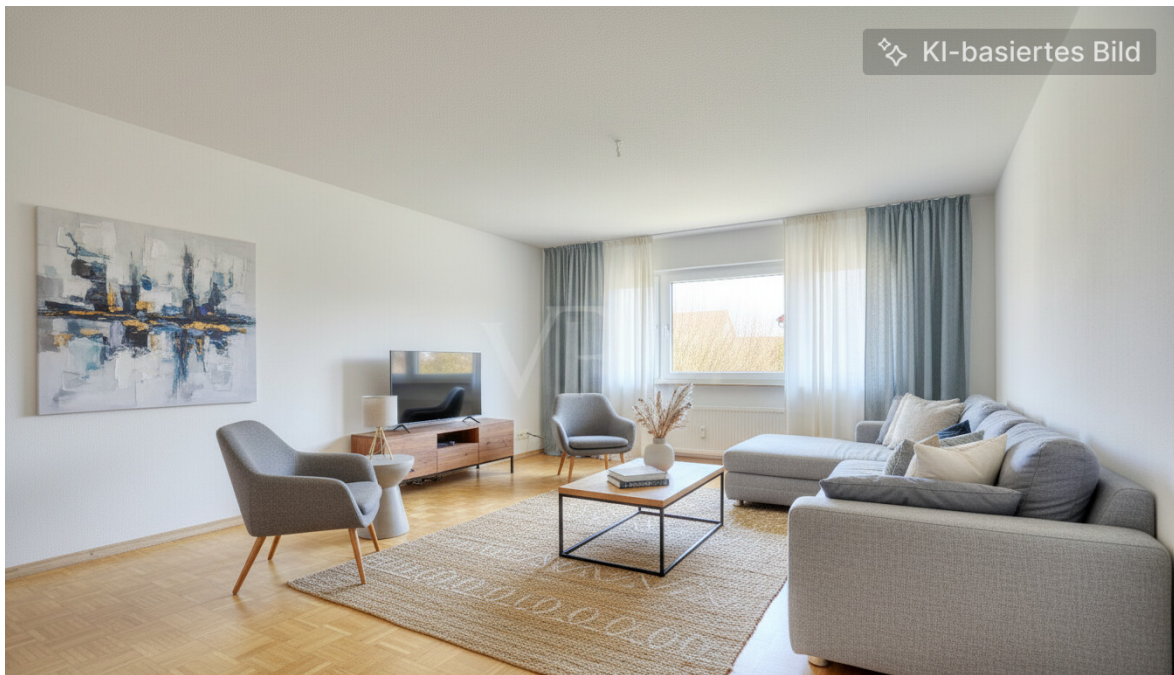
Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



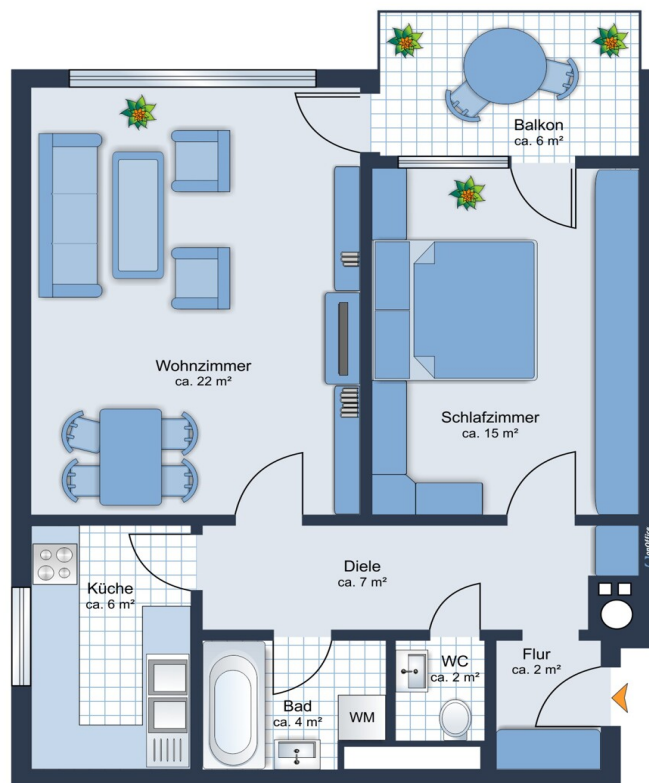
Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188053 - 74081 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: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre helle Atmosphäre und die ruhige Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Horkheim.

Auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein einladendes Zuhause mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Diele, die als zentrales Element alle Räume miteinander verbindet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während sich das separate WC direkt nebenan befindet – eine komfortable Lösung für den Alltag.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft so eine angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum. Der angrenzende Wohn- und Essbereich begeistert durch seinen hellen, freundlichen Charakter und den hochwertigen Parkettboden. Auch von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Ostausrichtung – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen.

Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den praktischen Grundriss ein und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Modernisierungen aus dem Jahr 2020: Küche, Fenster sowie die Bodenbeläge in Flur, Küche und Schlafzimmer wurden erneuert und verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Im Untergeschoss stehen ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Waschküche, Trockenraum, Müllraum und ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für

zusätzlichen Komfort und kurze Wege.

Die Wohnung steht derzeit leer und bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für die Eigennutzung als auch für eine attraktive Neuvermietung. Einziehen, wohlfühlen oder direkt investieren – diese Immobilie eröffnet Ihnen vielseitige Möglichkeiten.

**Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche (2020)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Balkon in Ost-Ausrichtung
- Keller
- PKW Stellplatz
- Glasfaser im Haus

**Objektnummer: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Horkheim ist ein gefragter Stadtteil im Süden von Heilbronn und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage sowie eine familienfreundliche Umgebung. Umgeben von Weinbergen und weitläufigen Grünflächen bietet der Stadtteil einen hohen Erholungswert und eine angenehme Distanz zum städtischen Trubel.

Die gewachsene Wohnstruktur mit ca. 4.000 Einwohnern und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sorgt für ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld. Gleichzeitig ist die Heilbronner Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Die Infrastruktur in Horkheim ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in Heilbronn schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A6 Autobahn und A81 Autobahn gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

**Objektnummer: 26188053 - 74081 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)