

Heilbronn

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Objektnummer: 26188160



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,28 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188160
Wohnfläche	ca. 74,28 m ²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

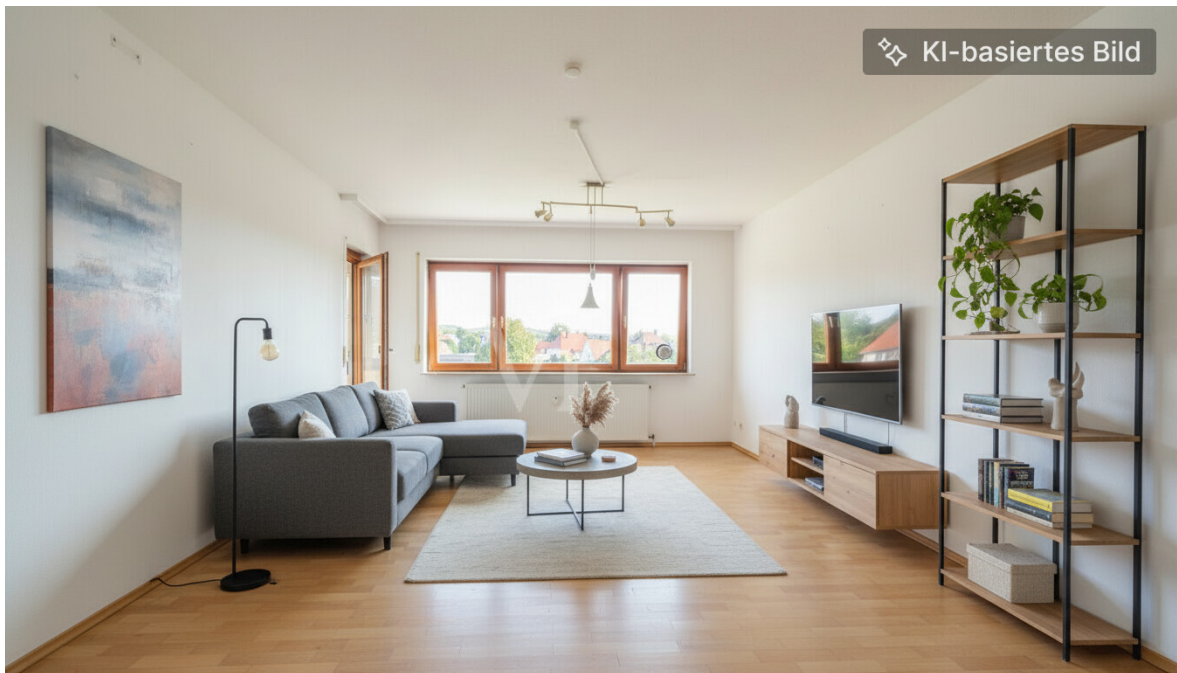
Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

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

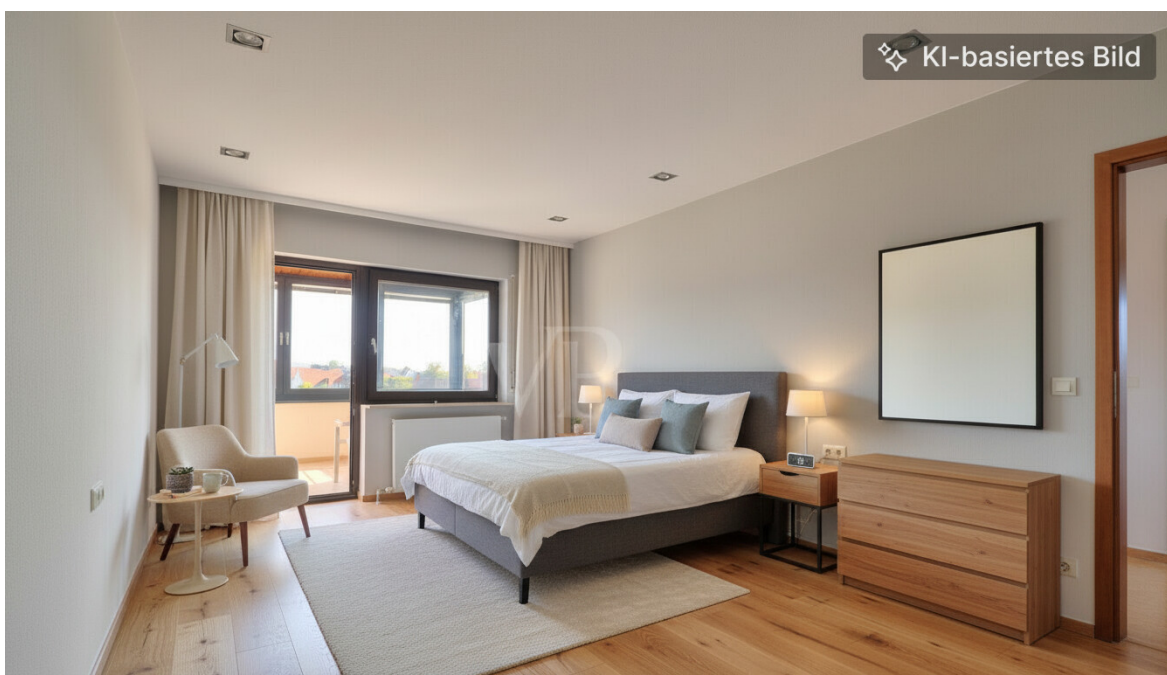
Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188160 - 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



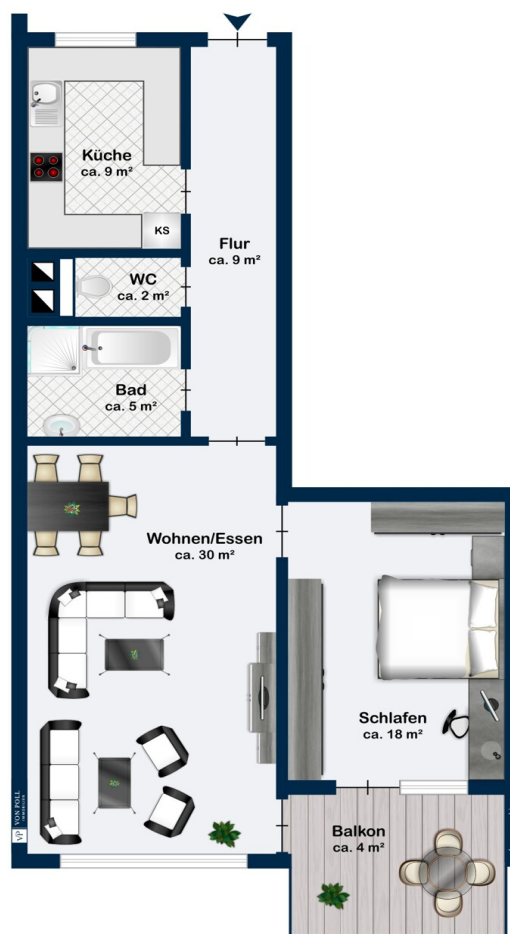
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188160 - 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Manche Immobilien überzeugen nicht durch Perfektion – sondern durch ihre Möglichkeiten. Diese 2-Zimmer-Wohnung im gefragten Heilbronner Osten bietet genau das: eine hervorragende Wohnlage, einen durchdachten Grundriss und die ideale Basis, um individuelle Wohnträume oder eine attraktive Kapitalanlage zu verwirklichen.

Mit einer Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause schaffen, das den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in sonniger Südausrichtung sorgt für ein helles Wohngefühl und einen schönen Blick ins Grüne. Das ruhige Schlafzimmer, die separate Küche sowie die funktionale Raumaufteilung bieten beste Voraussetzungen für eine hochwertige Neugestaltung.

Auch das Gebäude selbst überzeugt: Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus – ein positives Zeichen für Werterhalt und ein gepflegtes Wohnumfeld. Zudem wurden bereits wichtige Investitionen vorgenommen: Die Fenster wurden 2020 erneuert, der Aufzug 2024 umfassend modernisiert. Die Duschinstallation wurde bereits 2019 erneuert.

Ob als zukünftiges Eigenheim oder renditestarke Kapitalanlage – nach einer Modernisierung bietet die Wohnung ausgezeichnete Vermietungsperspektiven in einer Lage mit dauerhaft hoher Nachfrage.

Ein Garagenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich von den Visualisierungen inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und besprechen mit Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet.

Objektnummer: 26188160 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26188160 - 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 Pfühlpark 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: 26188160 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com